

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.160 du 11 décembre 2025

A. 236.221/XV-5.044

En cause : D.B.,
ayant élu domicile
en Belgique,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric de MUYNCK, avocat,
galerie du Roi 30
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 avril 2022, la partie requérante demande l'annulation de « l'avis du collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2021 [...], qui tient lieu de décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui [lui] refuse le permis d'urbanisme » sollicité pour modifier son bien sis rue Guillaume Macau 42, à Ixelles.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Ambre Vassart, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 décembre 2025.

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

Le requérant, comparaisant en personne, et M^e Frédéric de Muynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Ambre Vassart, auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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 3 mars 2017, le requérant dépose une demande de permis d'urbanisme portant sur la modification de son bien située n° 42 avenue Guillaume Macau à Ixelles.

Son bien et le projet qu'il propose se présentent respectivement comme suit :



Figure 1 Zone faisant l'objet de la demande - Google Street View 2019



Figure 2 Projet n°1 - mars 2017

2. Le 28 juin 2017, la commission de concertation émet un avis défavorable sur le projet, motivé notamment comme suit :

- « [...] »
- considérant que l'ensemble de la conception du projet est prévu pour créer un ensemble avec d'une part la construction existante et d'autre part le voisin droit existant du côté de la chaussée de Boondael (n° 109) ;
 - que le développement d'une architecture de mimétisme pour la nouvelle construction ne permet pas une mise en valeur de la maison existante ni du cadre urbain environnant et qu'il convient d'avoir une relecture contemporaine du projet ;
 - que, pour le surplus, le projet prévoit du côté de la rue Guillaume Macau de s'étendre sur la zone de recul *non aedificandi* en avancée du front de bâtisse ;
 - que du côté de la chaussée de Boondael, le rez-de-chaussée est aveugle du fait de la multiplication des portes de garage et que la façade des étages a un rythme uniforme ;
 - qu'il convient de développer une architecture permettant une meilleure articulation sur cette parcelle d'angle ;
 - que pour le surplus l'usage de PVC est peu qualitatif ;
 - considérant, de tout ce qui précède, que le projet, tel que présenté, est contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

3. Le 4 septembre 2017, la commission royale des monuments et des sites (CRMS) remet l'avis suivant :

- « La demande concerne une maison de style éclectique construite en 1908, située à l'angle de la chaussée de Boondael et de l'avenue G. Maucau [lire : Macau]. Elle est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural. Le projet prévoit la transformation de la maison, la démolition des deux garages voisins, l'abattage d'un platane, et la construction, sur l'angle, d'un immeuble à appartements avec trois garages à front de rue de la chaussée de Boondael (R+4).

La CRMS ne s'oppose pas au programme de démolition/reconstruction ni à la densification de l'habitat. Le projet ne porte pas préjudice aux gabarits des

bâtiments voisins et environnants. L'implantation proposée permet d'exploiter valablement l'orientation et l'exposition et d'assurer un juste dialogue avec l'espace ouvert donnant sur le front de l'avenue Guillaume Macau. Le respect du retrait de la construction, sur l'avenue Guillaume Macau, permet par ailleurs de conserver et de faire émerger l'espace ouvert de l'hôpital du CPAS qui ferme la perspective de l'avenue.

Toutefois, la CRMS ne souscrit pas au choix de "mimétisme" stylistique de l'immeuble voisin. Elle demande de revoir l'expression architecturale du nouvel immeuble pour lui conférer sa propre identité et ainsi, l'inscrire dans la remarquable enfilade éclectique de la rue. Celle-ci est décrite dans la notice d'inventaire dont bénéficie l'avenue Guillaume Macau (tout comme la Chaussée de Boondael). L'occasion est aussi donnée d'affirmer la position d'angle, lieu stratégique et structurant par excellence. La CRMS demande aussi de renoncer à l'implantation de 3 garages à front de la chaussée de Boondael afin de ne pas appauvrir l'interface avec la chaussée.

Enfin, la CRMS s'interroge sur l'accessibilité de "l'étage 2" de l'annexe adjacente déjà existante. D'après les plans, l'étage n'est pas accessible. Elle regrette aussi qu'aucune information n'ait été donnée sur l'habitation existante sur la parcelle et demande que ses éléments patrimoniaux soient conservés ».

4. Le 27 août 2019, le requérant introduit une demande de permis modifiée. Le projet modifié se présente comme suit :



Figure 3 Projet n° 2 - août 2019

5. Une enquête publique se déroule du 17 au 31 janvier 2020 et ne suscite qu'une observation qui interroge sur le style final du projet.

6. Le 19 février 2020, la commission de concertation donne un avis défavorable sur le nouveau projet. Cet avis est notamment motivé comme suit :

« Aménagement intérieur et respect du Titre II

- attendu que trois logements sont aménagés dans le nouvel immeuble, respectivement un appartement d'une chambre au premier et un autre au deuxième étage et un duplex de deux chambres aux troisième et quatrième étages ;
- que le rez-de-chaussée du nouvel immeuble est destiné à 2 garages, l'un indépendant et l'autre lié avec un bureau de +/- 9,70 m², accessoires à la maison unifamiliale existante ;
- qu'un local commun est également aménagé au rez-de-chaussée, donnant sur la cage d'escalier ;
- que d'autres locaux communs et de rangement privatifs devraient être prévus, étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction, pour répondre aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que cet aménagement déroge aussi à l'article 6 du Titre VIII en ce qu'il prévoit un minimum d'un emplacement de parking par logement (en l'occurrence 3 logements et seulement 2 garages) ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'habitabilité et le respect du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, les logements du premier et du deuxième étages dérogent à l'article 10 en ce que la superficie éclairante nette de leur chambre (2,00 m²) n'atteint pas la superficie minimale requise de 2,86 m² ;
- qu'il est à noter que les 3 logements sont principalement ouverts du côté de la chaussée de Boondael et qu'ils présentent des similitudes avec un appartement de type mono-orienté ;

Volumétrie et traitement des façades :

- considérant que le style du projet modifié (style "paquebot") est différent de la maison unifamiliale présente sur la parcelle ;
- qu'il n'a cependant pas grand-chose à voir avec les caractéristiques urbanistiques des maisons de l'avenue Guillaume Macau ou la chaussée de Boondael ;
- que l'intégration de ce volume, dans le jardin de la maison unifamiliale et la volonté de vouloir éviter tout lien visuel ou physique avec celle-ci, pose question ;
- qu'en particulier, la création d'un grand mur aveugle en face de la façade latérale de la maison existante va créer un mur d'héberge peu avenant dans l'avenue Macau ;
- que le programme proposé d'un immeuble de rapport avec garages au rez-de-chaussée sur la parcelle concernée où se trouve une maison unifamiliale aboutit à la réalisation d'un immeuble qui tourne résolument le dos à la maison ;
- que l'immeuble se tournant dès lors vers la chaussée, s'intègre difficilement dans l'avenue Macau ;
- considérant qu'au niveau des matériaux, le projet modifié prévoit, pour le revêtement principal de la façade avant, une maçonnerie en briques de terre cuite de ton gris anthracite et des châssis en aluminium de ton gris avec seuils en pierre bleue ;
- que ces matériaux ne se retrouvent pas dans les façades des maisons aux alentours ;
- considérant que le projet est situé à un emplacement stratégique, dans la perspective de l'avenue Guillaume Macau, des locaux historiques du CPAS d'Ixelles, dans l'enfilade de la chaussée de Boondael et en position d'angle ;
- considérant que le projet modifié ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, tel que présenté, est contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

7. À la suite de cet avis négatif, entre février 2020 et juin 2021, le requérant échange avec les autorités communales en vue d'obtenir des indications lui permettant éventuellement de faire évoluer son projet.

8. Le 14 septembre 2021, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles refuse le permis sollicité reproduisant uniquement la motivation de l'avis défavorable de la commission de concertation.

9. Le 29 octobre 2021, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

10. Le 16 décembre 2021, le collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis négatif sur le projet.

Cet avis, après avoir reproduit celui de la commission de concertation du 19 février 2020 et la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Ixelles du 5 octobre 2021, est motivé comme suit :

- « Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ; qu'il est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- Considérant que la demande a été introduite avant le 1^{er} septembre 2019, date d'entrée en vigueur du nouveau CoBAT ;
- Qu'elle porte sur une parcelle comprenant une maison de style éclectique de caractère pittoresque datant de 1908, située à l'angle de la chaussée de Boondael et abritant, de droit, une maison unifamiliale et deux garages ;
- Qu'elle vise à rehausser, d'un niveau, le bâtiment intermédiaire et à démolir les deux garages pour construire un immeuble de gabarit R + 4 + toit plat à l'angle de la parcelle ;
- Qu'elle ne concerne donc que le bâtiment intermédiaire et l'immeuble à construire ; que la maison unifamiliale, présentée comme inchangée, ne fait pas l'objet de la demande ;
- Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 28 juin 2017, le requérant a, d'initiative, introduit un projet modifié ; que le programme est relativement similaire à celui de la version initiale du projet tandis que l'expression architecturale est, quant à elle, radicalement différente ;
- Considérant que la demande, telle que modifiée, tend à construire un immeuble composé de deux garages et d'un bureau au rez-de-chaussée et de trois logements aux étages, ainsi qu'à rehausser d'un niveau le bâtiment intermédiaire ;
- Considérant que les plans des aménagements intérieurs projetés du bâtiment intermédiaire ne figurent pas dans le dossier ; que, lors de l'audition, le requérant a précisé que la rehausse serait affectée en grenier au bénéfice de la maison unifamiliale ;
- Considérant que le rez-de-chaussée du nouvel immeuble est destiné à deux garages, l'un indépendant et l'autre lié à un bureau de +/- 9,70 m² et qu'il comporte aussi un local commun ;
- Considérant que la répartition des logements aux étages est prévue comme suit :
- un appartement d'une chambre au 1^{er} étage
 - un appartement d'une chambre au 2^{ème} étage
 - un duplex de deux chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages

Considérant que l'immeuble projeté à l'angle de la parcelle est pourvu d'un toit plat alors que l'immeuble mitoyen voisin du n°109 de la chaussée de Boondael, de gabarit R surélevé + 3, est couvert d'un toit à la Mansart ; que la volonté de se raccorder harmonieusement à ce vaste pignon aveugle fait défaut ;

Que le projet est dès lors dérogatoire à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que le raccord établi entre les différentes constructions n'est pas harmonieux ;

Considérant que le nouvel immeuble est implanté sur une seule et unique parcelle qui comporte deux bâtisses qualifiées d'éclectique ; que la façade projetée qui jouxte le bâtiment intermédiaire est, dans une large mesure, aveugle et qu'aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché ;

Considérant également que l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois relève que "cet immeuble forme, avec l'ensemble des habitations voisines, une enfilade remarquable par l'harmonie et la grande cohérence architecturale qui s'en dégagent" ; qu'il convient, en conséquence, d'être particulièrement attentif à la volumétrie, au style, aux matériaux et aux détails architecturaux de toute construction à l'angle de cette rue particulièrement riche en termes de patrimoine ;

Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation relatif au projet initial, le requérant a renoncé à l'architecture de mimétisme pour adopter un style architectural totalement différent, de type art-déco "paquebot" ; que cette rupture de style entre bâtiments contigus établis sur une seule et unique parcelle fragilise encore cette notion d'harmonie et qu'elle est regrettable ;

Considérant plus accessoirement que la rehausse du bâtiment intermédiaire est présentée comme visant à éviter un déséquilibre entre le bâtiment existant et celui projeté ; que sa représentation simplifiée en axonométrie diffère cependant de celle en élévation ; que la rehausse figurant sur cette dernière est acceptable en termes de divisions et de proportions ;

Considérant que le projet est dérogatoire au RRU et particulièrement à :

- l'article 10 du Titre II en ce que la superficie nette éclairante :
 - du séjour des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est de 5,10 m² au lieu des 5,64 m² requis, représentant 1/5^{ème} de leur superficie plancher ;
 - de la chambre des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages est de 1,28 m² au lieu de 2,86 m²,
 - du séjour du logement au 3^{ème} étage est de 5,30 m² au lieu des 7,36 m² requis,
 - de la petite chambre du logement au 4^{ème} étage est de 1,28 m² au lieu des 2,06 m² requis ;
- l'article 18 du Titre II en ce qu'aucun local vélos-poussettes n'est prévu et que l'espace sous l'escalier est trop étriqué pour remplir cette fonction ;
- l'article 6 du Titre VIII en ce que le 2^{ème} garage et son bureau annexe sont liés à la maison unifamiliale) et qu'un seul emplacement de parking est prévu au lieu de 3 minimum ;

Considérant que les dérogations au RRU pour un immeuble neuf ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet, tel que présenté, n'est pas de bon aménagement et ne peut être accepté ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Le 3 janvier 2022, le requérant introduit une demande de modification du projet libellée comme il suit :

« [...] »

En vertu de l'article 173/1 du CoBAT, préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux

objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial.

Compte tenu des délais et de la situation de pandémie, le demandeur entend se prévaloir de la faculté qui lui est offerte par cet article en introduisant les modifications accessoires suivantes au projet :

1. Le nouvel immeuble doit être considéré comme étant une maison unifamiliale au lieu des trois unités de logement initialement prévues. Les dispositions de pièces à l'intérieur ne changent. Des trois cuisines ouvertes, celle au deuxième étage est supprimée, l'espace restant donc un simple séjour.
2. Toutes les fenêtres donnant sur la chaussée de Boondael sont élargies de 50 cm (25 cm par côté) et celles donnant sur l'avenue Macau de 20 cm (10 cm par côté).

Ces modifications accessoires ou de destination n'impliquent ni de changement de surfaces ni des plans de la maison.

Elles permettent cependant de faire tomber les trois dérogations au RRU mentionnées *supra*. La nouvelle maison unifamiliale aura son garage, sa superficie nette éclairante, un espace suffisant pour vélo et poussette.

Le demandeur, pour le reste, réitère ses griefs concernant le manque de motivation et le manifeste erreur d'appréciation en relation au non-respect du principe du bon aménagement des lieux. La commune, la commission de concertation et le collège d'urbanisme se bornent derrière des considérations esthétiques pour rejet du projet et le considérer contraire audit principe, sans toutefois, en violation de la jurisprudence du Conseil d'État, donner des critères clairs et univoques sur comment le principe du bon aménagement des lieux pourrait être respecté.

À ce titre, le demandeur invite, en vertu de l'article 174 du CoBAT, le Gouvernement à délivrer le permis, le cas échéant à l'assortir des nouveaux plans répondant aux modifications ci-dessus mentionnées visant à corriger les dérogations. À titre subordonné et au nom du principe de bonne administration, le demandeur invite le gouvernement à rejeter le refus du permis et, sans approuver le permis, ainsi rouvrant la procédure de permis d'urbanisme en permettant au demandeur et à la commune de trouver un accord sur un projet modifié sans besoin d'entamer une nouvelle procédure avec tous les coûts et délais que cela comporterait ».

12. Par un courrier du 17 janvier 2022, le requérant adresse un courrier de rappel au Gouvernement afin de se voir communiquer une décision portant sur son recours.

13. Le 4 mars 2022, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale informe le requérant du dépassement du délai imparti pour prendre une décision et des conséquences qui en découlent en vertu de l'article 173 du CoBAT. L'avis défavorable du 16 décembre 2021 du collège d'Urbanisme précité tient donc lieu de décision.

IV. Premier, deuxième et troisième moyens

IV.1. Thèse de la partie requérante

IV.1.1. La requête

A. Le premier moyen

Le premier moyen est pris de la violation des principes généraux de bonne administration, plus particulièrement, de la violation du principe de bonne foi, du respect du devoir de sollicitude, de diligence et de minutie ainsi que du respect du principe du raisonnable, de l'accessibilité de l'administration et du principe de *fair play*.

Le requérant considère que lorsque la commission de concertation a donné son avis le 19 février 2020, l'administration communale n'a pas été de bonne foi à son égard dans la mesure où elle a refusé de l'informer sur les éventuels critères ou indications lui permettant de présenter un projet alternatif répondant aux remarques formulées par ladite commission de concertation. Il dénonce un manque de coopération de la commune à cet égard. À son estime, la clôture du dossier par la commune procède également d'une erreur dès lors que le suivi de l'avis du 19 février 2020 aurait dû mener à une réunion de projet destinée à lui permettre de proposer une alternative à son projet avec le concours de la commune.

Il dénonce une violation du « devoir de sollicitude » lequel « reflète des droits et obligations réciproques dans les relations entre l'administration et l'administré » et implique de prendre en considération les intérêts de l'une et de l'autre pour prendre une décision. Il considère que ce devoir inclut le respect du délai raisonnable. Il estime cependant que le respect du délai raisonnable ne dispensait pas la commune d'instruire l'affaire en disposant de tous les éléments de faits nécessaires à sa bonne connaissance de la cause, compte tenu du fait que lui-même n'avait pas manifesté son souhait d'abandonner son projet.

Il est d'avis, par ailleurs, qu'en vertu du devoir de diligence et de minutie, l'administration communale aurait dû lui permettre de faire valoir son point de vue avant de prendre une décision finale. Il estime que le projet n'a pas été bien qualifié par les instances d'avis en cours de procédure et qu'à divers endroits, des imprécisions et erreurs persistent. Il relève ainsi que divers objets ont été mentionnés au cours de l'instruction de sa demande qui porte en réalité sur « la démolition de deux garages existants » « la transformation d'une habitation existante » et « la construction d'un immeuble de trois appartements ». Il estime également que l'administration a mal

qualifié la réclamation déposée lors de l'enquête publique, cette dernière n'étant pas une réclamation mais une demande de précision. Il critique la description de la maison dans la motivation qui est copiée de l'inventaire du patrimoine architectural alors que celle-ci n'est plus correcte. Il affirme que les plans de la maison unifamiliale qu'il occupe et qui n'est pas modifiée par la demande de permis n'ont jamais été sollicités. Il relève également que la « rehausse » de la toiture est motivée dans la note explicative jointe à sa demande, contrairement à ce qu'indique la motivation de la décision communale de refus de permis. S'agissant de la « toiture à rue » mentionnée, il soutient que cette terrasse donne sur le jardin et que c'est le jardin qui est à rue. En ce qui concerne « d'autres locaux communs et de rangements privatifs [qui] devraient être prévus » il estime la motivation incorrecte dès lors que des espaces de rangement sont prévus tant dans les parties communes que dans les appartements.

Il est également d'avis qu'il n'y a pas de réelle dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) qui exige en son article 6 du titre VIII que soit présent un emplacement de parking par logement, dans la mesure où sa demande a été modifiée en cours de procédure en application de l'article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), pour viser non plus la construction d'un immeuble de trois logements mais la construction d'une maison unifamiliale, moyennant adaptation de l'intérieur de l'immeuble.

Il relève enfin que les appartements ont deux façades même s'ils s'ouvrent principalement du côté de l'avenue Macau, de sorte qu'ils ne peuvent être qualifiés de « mono-orientés ».

Il estime en outre que l'administration n'a pas rempli son devoir de se rendre accessible. Selon lui, il n'était pas en mesure, sans l'assistance de l'administration, de corriger les nouveaux éléments de son projet à chaque étape de la procédure.

B. Le deuxième moyen

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Il estime que l'autorité aurait dû, pour que sa motivation soit adéquate, tenir compte de l'existence d'un premier projet, modifié par ses soins pour tirer les conséquences de l'avis de la commission de concertation du 28 juin 2017 et ainsi tenir compte des efforts fournis pour rendre le projet admissible au regard du bon aménagement des lieux.

Il rappelle que le choix architectural opéré dans le projet ayant mené à l'acte attaqué est exclusivement la conséquence de sa volonté de répondre à la demande de la commission de concertation lors de son avis du 28 juin 2017 sur le premier projet, avis considérant que le mimétisme architectural n'était pas souhaitable et proposant plutôt un projet contemporain.

Il considère que la motivation est défailante dans la mesure où elle remet en question la conformité du projet au bon aménagement des lieux sans expliquer en quoi le projet et ses caractéristiques architecturales mettent en péril ce bon aménagement. Il estime que la motivation aurait dû mieux exposer en quoi le projet ne s'intégrait pas au cadre bâti. Il estime se trouver actuellement dans l'impossibilité, au regard de la motivation de l'acte attaqué, de comprendre la ligne de conduite de l'administration au sujet de l'aménagement du quartier.

Il rappelle que la commission de concertation a rejeté son projet en 2017, y voyant un manque de contemporanéité et d'identité alors que la motivation de l'acte attaqué ne fait pas apparaître les raisons du revirement opéré par la suite, l'avis du collège d'Urbanisme rejetant précisément l'originalité du projet et l'absence de conformité des matériaux au cadre du quartier. Il y relève une contradiction.

Il soutient que la partie adverse a commis une erreur dans la qualification du projet lui-même et des imprécisions tout au long de la procédure.

Il estime également qu'il y a erreur dans l'appréciation du projet notamment lorsque la motivation qualifie les logements en projet de « mono-orientés ». Il relève que la façade orientée vers l'avenue Macau mesure 6 mètres et regroupe les espaces de vie des logements en projet, alors que les fenêtres des chambres et des salles de bains sont orientées vers la chaussée de Boendael. Il en déduit que l'immeuble n'est pas mono-orienté.

À son estime, la motivation de l'acte attaqué est également contradictoire dès lors que la partie adverse critique l'existence d'un mur aveugle sans tenir compte des évolutions de ce mur dans le deuxième projet ni de l'interdiction, s'agissant d'un immeuble indépendant, d'ouvrir des vues en créant un vis-à-vis jusqu'alors inexistant.

Il affirme que la motivation est erronée lorsqu'elle constate que les matériaux ne se retrouvent pas dans les façades des maisons alentour, alors que selon lui, la brique et des châssis en aluminium sont présents dans d'autres édifices environnants.

Il considère qu'une erreur est commise dans l'appréciation de l'article 5 du titre I du RRU exigeant un raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes, cet article s'appliquant aux façades avant.

Il affirme encore qu'une erreur de calcul a été commise dans l'appréciation de la dérogation au RRU relative aux superficies éclairantes, s'agissant des séjours des 3 appartements. En ce qui concerne la superficie nette éclairante des chambres, il rappelle avoir indiqué qu'en élargissant un peu les fenêtres existantes, son projet ne serait plus dérogatoire.

Il soutient enfin qu'une erreur a été commise quant à l'absence de locaux destinés au rangement des vélos et des poussettes dans la mesure où, d'une part, ces rangements sont prévus à l'intérieur des logements et, d'autre part, aucune superficie minimale n'est fixée par le RRU. Selon lui, l'espace sous l'escalier du rez-de-chaussée est suffisant pour ranger deux vélos et deux poussettes, sans oublier qu'un garage est accessible de l'extérieur et qu'est prévu un hall d'entrée.

S'agissant du nombre d'emplacements de parking, il renvoie à son exposé du troisième moyen pris de l'erreur manifeste d'appréciation, dans lequel il reproche à la partie adverse de ne pas avoir examiné la possibilité de lui octroyer une dérogation à l'article 6 du RRU alors qu'il aurait pu fournir tous les éléments de justification pour l'obtenir.

C. Le troisième moyen

Le requérant prend un troisième moyen de « l'erreur manifeste d'appréciation ».

Il estime qu'une erreur a été commise dans les motifs liés aux dérogations au RRU et renvoie à ses précédents développements à cet égard.

Selon lui, une erreur est également commise en ce qui concerne le dialogue entre les bâtiments et le style choisi. Il reproche au collège d'Urbanisme de relever des éléments nouveaux incorrects (s'agissant de la hauteur des façades). Il considère qu'il y a erreur d'appréciation lorsque l'acte attaqué lie l'harmonie de l'avenue d'un point de vue architectural à une enfilade de maisons dont l'architecture est cohérente. À son estime, « la rupture de style » ne peut être considérée comme une raison valable de refus. Il relève que l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale souligne que « [l]e bâti originel de l'avenue, principalement des maisons bourgeoises, est largement dominé par l'éclectisme ».

Il considère également qu'il est faux de considérer que les matériaux projetés ne sont pas identiques à ceux utilisés par les immeubles de l'avenue dans la mesure où la pierre bleue y est par exemple déjà utilisée.

IV.1.2. Le mémoire en réplique

A. Le premier moyen

De manière préliminaire, le requérant expose dans son mémoire en réplique que bien que certaines critiques soient invoquées à l'encontre de la procédure ou du refus en première instance du permis d'urbanisme, elles sont transposables à l'acte attaqué dans la mesure où la motivation des précédents avis y est reprise et dans la mesure où certaines erreurs n'y ont pas été corrigées.

Il maintient que l'administré « doit pouvoir s'attendre à ce qu'une administration ne puisse pas le mettre dans une situation d'impasse, lui proposant de l'aide et suggérant des pratiques et par la suite, sans raison se rétracte en créant des situations sans issue ».

Il affirme que l'erreur de qualification du projet et l'imprécision constante, « expressions manifestes de la violation du devoir de minutie », dont a fait preuve la partie adverse, « contribuent à la nature contradictoire et insuffisante de la motivation ainsi qu'à la manifeste erreur d'appréciation ».

À propos de la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU, il précise que son moyen porte sur le défaut du devoir de minutie de l'administration qui ne l'a pas informé de manière claire sur la manière dont elle souhaitait voir appliquer cette disposition et sur le nombre final d'emplacements de parking requis.

Il considère que pour l'application de l'article 173/1 du CoBAT, de nouveaux plans n'étaient pas nécessaires dans la mesure où son souhait était de présenter le projet comme un immeuble unifamilial « sur trois étages autonomes » plutôt que comme un logement à appartements. Il considère que la disposition n'impose pas le dépôt de plans modificatifs.

Il regrette pour le surplus qu'aucune réponse ne soit formulée par la partie adverse spécifiquement en lien avec ses reproches quant à la violation invoquée du devoir de sollicitude et du raisonnable.

B. Le deuxième moyen

Le requérant estime que l'existence d'appréciations divergentes est de nature à lui permettre d'attendre de la motivation qu'elle repose sur des critères univoques. Il reproche à l'acte de ne pas établir les critères qui lui permettraient de bâtir.

Il estime que ses calculs ne peuvent être rejetés par la partie adverse au prétexte que ces derniers relèveraient de la compétence d'un expert dès lors qu'ils sont basés sur le mesurage de plans à l'échelle.

C. Le troisième moyen

Le requérant estime que la ligne de conduite tenue par l'autorité communale qui consistait à lui procurer une aide dans l'élaboration de son projet pour qu'il corresponde aux attentes de l'autorité communale n'a pas été suivie dans la mesure où un revirement d'attitude a eu lieu.

Il maintient qu'il aurait fallu préciser ce que recouvrait, pour l'avenue sur laquelle se situait le projet, le bon aménagement des lieux.

À son estime, l'appréciation de l'administration a été faussée « par le manque de considérations de tous les éléments nécessairement pertinents », elle aurait dû tenir compte du projet précédant et des raisons du refus de celui-ci.

IV.1.3. Le dernier mémoire de la partie requérante

A. Premier et troisième moyens

Le requérant écrit ce qui suit :

- « 48. Le rapport a joint les deux moyens et n'a pas retenu leur fondement.
49. S'agissant des griefs relatifs à l'erreur de qualification du projet, à l'orientation unique du bâtiment (y compris l'existence alléguée d'un mur aveugle) et à la nécessité d'une dérogation au titre VIII du RRU, la partie requérante ne partage pas les conclusions du rapport et renvoie, pour démontrer leur bien-fondé, aux développements exposés aux points b) et c) *supra*.
50. En ce qui concerne le grief relatif à l'existence d'un local destiné aux deux-roues, le rapport conclut à un défaut de motivation mais écarte, "à ce stade", l'erreur manifeste d'appréciation.
51. Or, la partie adverse, dans son dernier mémoire, prétend clore définitivement le débat en enjoignant [à] la partie requérante à ne pas invoquer d'arguments nouveaux au soutien de son moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation (point 23).

52. Ce faisant, elle se livre précisément à ce qu'elle interdit, en introduisant elle-même, *ex post*, des conjectures et développements qui ne trouvent aucun ancrage dans la motivation de l'acte attaqué, comme démontré *supra* au point d).

53. Bien au contraire, les points 16 à 18 du dernier mémoire de la partie adverse confirment qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation, apportant ainsi la preuve de la pertinence du grief soulevé par la partie requérante.

54. En détaillant son appréciation, la partie adverse démontre qu'elle ignore la définition même de "local" ainsi que les modalités pratiques de déplacement et de rangement d'un vélo. Or, le RRU (art. 17, notice explicative) précise "à titre indicatif" (souligné par nous) que "un vélo, d'accès aisé, occupe une place au sol d'environ 1,20 m² (0,60 m x 2 m)", ce qui n'exclut nullement d'autres formes de rangement (au mur, en verticale ou suspendu).

55. La partie requérante a, pour sa part, fourni des plans à l'échelle mentionnant les dimensions précises des emplacements, tant sous la cage d'escalier que dans le local contigu. La partie adverse elle-même s'est d'ailleurs appuyée sur ces plans pour effectuer ses propres mesures (cf. plan cité au point 17 de son dernier mémoire).

56. En outre, l'affirmation selon laquelle "l'existence d'un garage accessible n'est pas un motif pertinent, l'article 17 du Titre II du RRU imposant que le local vélos-poussettes soit 'indépendant des parkings'" (point 19 du dernier mémoire) relève également d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, si l'article 17 impose un local indépendant, il n'interdit pas que les occupants disposant d'un garage y stationnent leurs vélos, libérant ainsi de l'espace dans le local commun pour les autres. La marge d'appréciation de l'autorité ne saurait aller jusqu'à ignorer cette réalité pratique et proportionnée.

57. En refusant de tenir compte de ces emplacements, l'autorité commet donc une erreur manifeste d'appréciation, renforçant le bien-fondé du grief soulevé.

58. Il ne s'agit donc pas seulement d'un défaut de motivation, mais bien, à ce stade, d'une véritable erreur d'appréciation.

59. S'agissant d'autres griefs, la partie requérante tient à corriger l'affirmation du rapport (point 35, page 27) selon laquelle elle n'aurait pas fourni de plans à l'échelle. Les plans du projet ont bel et bien été produits (annexe 5 de la requête), les originaux étant en possession de la partie adverse. Ce sont d'ailleurs ces mêmes plans qui ont servi à la partie adverse pour calculer les dimensions du local vélos et au rapport pour évoquer l'existence d'un mur aveugle.

60. Factuellement, la preuve est donc disponible: les mensurations ont été fournies, et si les calculs détaillés n'ont pas été exposés, c'est parce qu'ils consistent en de simples mesures effectuées sur des plans cotés à l'échelle. La partie requérante a, en outre, reproduit un extrait desdits plans (point 57 de son mémoire en réplique).

61. La véritable question est ailleurs : comment expliquer que l'administration, les architectes de la commune, les membres de la commission de concertation ou encore du collège d'urbanisme tous censés être des professionnels - aient produit, sur la base des mêmes plans, des calculs divergents, erronés et contradictoires, vu qu'ils doivent fonder sur ces calculs leur appréciation et la nécessité ou pas d'une dérogation ?

62. Tout au long de la procédure, l'administration n'a pas été en mesure d'assurer une expertise cohérente. Ainsi, ce n'est qu'au stade du deuxième avis de la commission de concertation qu'une première dérogation a été évoquée ("2 m² au lieu de 2,86 m²" pour les chambres des 1^{er} et 2^e étages). Cette erreur a ensuite été reprise dans la décision de refus du collège communal. Dans l'avis du collège d'urbanisme, la même remarque a été corrigée mais au prix d'une nouvelle incohérence (1,28 m² au lieu de 2,86 m²), tout en ajoutant d'autres prétendues dérogations ("5,10 m² au lieu de 5,64 m²" pour les séjours des 1^{er} et 2^e étages, "5,30 m² au lieu de 7,36 m²" pour le séjour du 3^e étage, "1,28 m² au lieu de 2,06" pour la chambre du 4^e étage).

63. Or, une simple lecture attentive des plans annexés à la demande de permis suffit à constater que la plupart des chiffres invoqués par l'administration sont inexacts. Le requérant a fourni des mensurations précises, démontrant que les superficies respectaient les normes et ne nécessitaient pas de dérogation. En qualifiant cette contestation de "débat purement mathématique", la partie adverse reconnaît

implicitement son incapacité à prouver l'exactitude de ses propres calculs, alors même qu'ils servent de fondement au refus contesté.

64. Ce manque de rigueur traduit une violation manifeste du devoir de minutie et de diligence qui incombe à l'administration dans l'instruction d'un dossier technique d'urbanisme.

65. Il ressort de cela que le premier et troisième moyen sont fondés ».

B. Deuxième moyen

Le requérant fait notamment valoir ce qui suit :

- « a. Sur la contradiction relative au style architectural
[...]14. Depuis les deux avis négatifs, la partie requérante n'a cessé de solliciter la communication de critères objectifs permettant de déterminer ce qui peut, ou non, être édifié sur la parcelle existante. Or, l'acte attaqué, se limitant à reproduire *in extenso* les avis précédents, se borne à justifier le rejet du second projet sans expliquer pourquoi le premier projet qui avait précisément intégré les objections formulées à l'encontre du second - avait lui aussi été refusé. Réciproquement, au regard des motifs ayant conduit au rejet du premier projet, la motivation de l'acte attaqué ne permet nullement de comprendre la raison du rejet du second. Une telle contradiction interne prive la décision de toute cohérence et entache sa motivation d'une insuffisance manifeste.
15. La partie adverse laisse par ailleurs entendre qu'il incombait à la partie requérante d'interpréter elle-même "dans la gamme du possible" ce qu'il convenait de considérer comme une "alternative correctement intégrée au contexte architectural existant" [...]. Une telle approche revient à transférer à la partie requérante une obligation d'interprétation qui relève exclusivement de l'autorité décisionnelle, et ce sans qu'aucun critère clair et univoque n'ait été fourni.
16. La question demeure dès lors entière : entre deux prétendus "extrêmes" qui, en réalité, ne sont pas définis, quelle proportion ou quelle combinaison constituerait l'"alternative adéquate" ? S'agit-il d'un équilibre 50/50, 30/70, ou 60/40 ? Une telle absence de précision réduit l'exercice à une incertitude arbitraire, assimilable à une logique de hasard (comparable à la phrase imprimée sur certains billets de loteries : "Essaie encore et tu auras plus de chance !"), ce qui est incompatible avec le principe de sécurité juridique et avec l'obligation de motivation qui s'impose à l'autorité administrative.
17. La même contradiction est relevée par le rapport en ce qui concerne les indications relatives au choix des matériaux. La réponse de la partie adverse, dans son dernier mémoire, se limite à affirmer que "la partie requérante est en mesure de comprendre" [...]. Or, si la requérante peut certes lire et comprendre la phrase, il n'en demeure pas moins qu'aucune directive claire n'est fournie : doit-elle privilégier des matériaux identiques, pourtant rejetés, ou au contraire des matériaux nouveaux, également refusés ? Le choix demeure impossible, révélant l'incohérence de la motivation.
18. Le requérant tient à rappeler qu'il ne cherche nullement à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité compétente. Il soutient en revanche que l'acte attaqué ne satisfait pas à l'exigence de motivation en droit, dès lors qu'il ne permet pas d'identifier les motifs de fait et de droit ayant guidé le refus. Cette carence a pour conséquence directe de placer le requérant dans l'impossibilité de dégager une ligne de conduite claire pour adapter son projet, étant donné que les indications reçues sont manifestement contradictoires. Pire, l'autorité a successivement refusé un "projet à l'identique" et un projet de rupture, tout en s'abstenant de respecter son propre engagement à rechercher, en réunion de projet, une solution adaptée à la situation qu'elle avait elle-même contribué à créer.
19. Une telle motivation, contradictoire et insuffisante, constitue à elle seule une violation du principe de légalité et justifie l'annulation de l'acte attaqué, comme l'auditorat l'a pertinemment relevé dans son rapport.

b. L'existence d'un mur aveugle et l'erreur de qualification du projet.

20. Le rapport ne retient pas ces griefs, considérant que la partie requérante n'aurait pas démontré en quoi la motivation serait inadéquate ou procéderait d'une erreur factuelle.

21. La partie requérante entend attirer l'attention du juge sur deux erreurs factuelles et une erreur de motivation qui entachent l'appréciation de la partie adverse.

22. En premier lieu, la motivation, telle que reproduite dans le rapport [...], indique que "le nouvel immeuble est implanté sur une seule et unique parcelle qui comporte deux bâtisses qualifiées d'éclectique (s, sic)". Cette mention repose sur une erreur manifeste, puisqu'il n'existe pas deux bâtisses éclectiques sur la parcelle. Cette inexactitude, même si ailleurs l'avis fait correctement référence au projet, n'en constitue pas moins une contradiction interne et une erreur factuelle, ayant nécessairement influencé l'appréciation portée sur le projet.

23. En second lieu, la motivation considère que le mur en question serait "dans une large mesure aveugle", et le rapport reproduit à l'appui un extrait du plan latéral [...]. Or, cette pièce, isolée, ne permet pas d'appréhender la réalité de l'intégration architecturale. Les visuels en 3D de la façade [...] démontrent au contraire que le mur litigieux s'inscrit dans son contexte, il comporte des ouvertures dans la partie attenante à la maison existante, s'articule autour d'une partie semi-circulaire destinée à s'intégrer audit bâtiment, présente des variations de relief dans la disposition des briques, et intègre une partie ajourée au niveau de la terrasse. Ces éléments manifestent une recherche d'harmonie architecturale et contredisent frontalement la motivation selon laquelle "aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché".

[...]

24. En effet, le plan latéral ne rend nullement justice au projet. Les visuels en 3D démontrent que la visibilité effective de ce mur depuis l'avenue Macau est follement réduite, en raison de son implantation en retrait à l'intérieur de la parcelle ainsi que de la présence d'arbres de haute tige dans le jardin. Il ne peut donc être qualifié, comme l'avance la motivation, de "mur d'héberge peu avenant dans l'avenue Macau" [...].

25. En troisième lieu, et pour souligner l'erreur manifeste d'appréciation, l'administration semble avoir ignoré qu'il ne s'agissait pas d'une extension de la maison existante, mais d'un immeuble indépendant. Ouvrir des fenêtres donnant sur un jardin privatif aurait été contraire aux règles élémentaires d'urbanisme, puisqu'une telle implantation aurait créé des vues et des vis-à-vis nouveaux, à moins d'instituer des servitudes. La décision de la Région elle-même rappelle d'ailleurs [...] que le projet "ne crée pas de vues sur les propriétés voisines contraires aux dispositions du Code civil".

26. Par ailleurs, le projet d'immeuble est largement ouvert en façade principale, avec de vastes baies vitrées permettant de tirer parti de l'ensoleillement - ce que d'ouvertures sur le mur interne ne permettrait pas - les chambres et salles de bains étant situées dans la partie latérale. L'affirmation catégorique selon laquelle il s'agirait d'un bâtiment "à orientation unique" ne résiste donc pas à l'examen.

27. Il ressort de ce qui précède que les griefs ci-dessus doivent également être accueillis.

c. Dérogations au titre VIII du RRU

28. Le rapport écarte le grief relatif au défaut de motivation concernant les dérogations au RRU en matière d'emplacements de parking. Pour ce faire, l'auditorat se limite à rappeler la demande de modification introduite par la partie requérante et l'absence de plans complémentaires, pour en conclure qu'un minimum de trois emplacements de parking devait être prévu.

29. La partie requérante entend rappeler que cette demande de modification n'était qu'une tentative *in extremis* pour pallier l'absence de toute prise de position de la partie adverse, à aucun stade de la procédure, sur la nécessité d'introduire une demande de dérogation.

30. En d'autres termes, la motivation de l'acte attaqué s'est limitée à constater l'application mécanique de l'article 6 du RRU, sans mentionner la possibilité d'une dérogation et sans inviter la partie requérante à justifier une telle demande. Si

l'exigence d'un nombre d'emplacements supérieur était considérée comme une condition impérative, il appartenait à l'autorité compétente de le préciser clairement dès le départ.

31. Or, la position de la partie adverse s'est révélée particulièrement fluctuante et contradictoire : d'abord, elle a critiqué la présence de trois garages ; ensuite, elle a estimé que deux étaient insuffisants ; puis elle a exigé quatre emplacements au motif que “le 2^e garage et son bureau sont liés à la maison unifamiliale et qu'un seul emplacement de parking est prévu au lieu de trois minimum” (avis du collège d'Urbanisme) enfin, elle est revenue à l'exigence de trois emplacements dans sa décision finale.

32. La partie requérante, de bonne foi, a intégré la critique initiale en adaptant son projet et en réduisant de trois à deux le nombre de garages, conformément aux remarques formulées [...].

33. Si l'administration avait considéré nécessaire de prévoir trois ou quatre emplacements, elle aurait dû l'indiquer expressément dès la première phase de la procédure, ou, à tout le moins, inviter la partie requérante à envisager une dérogation. En effet, ainsi que le Conseil d'État l'a reconnu, l'article 6 du chapitre 3 du Titre VIII du RRU énonce la règle générale selon laquelle le nombre d'emplacements de parcage est d'un à deux emplacements par logement. L'article 7 prévoit que, pour certains logements, et lorsque certaines conditions sont réunies, un nombre inférieur d'emplacements, voire la dispense d'en aménager, peut être admis. L'existence de ces exceptions, prévues explicitement par le règlement en son article 7, ne fait pas échec à l'application des articles 153, § 2, et 155, § 2, du CoBAT, qui permettent de déroger aux règlements d'urbanisme. Il peut donc être dérogé à l'article 6 en dehors des hypothèses visées par l'article 7.

34. Une telle dérogation était donc parfaitement possible. La partie adverse n'en a jamais fait état, préférant multiplier critiques et revirements qui ont placé la partie requérante dans une situation de confusion manifeste. Cette incohérence entache la motivation de l'acte attaqué et doit être retenue comme constitutive d'un vice de légalité.

35. Pour ces motifs, ce grief doit aussi être accueilli.

d. Existence d'un local destiné aux deux roues

36. Le rapport conclut que la motivation relative à l'existence d'un local vélos-poussettes est inadéquate et insuffisante.

37. Dans son dernier mémoire, la partie adverse consacre trois pages sur six à ce seul point, en se référant à des éléments de dossiers et conjectures qui n'avaient jamais été évoqués au cours de la procédure.

38. La partie requérante relève qu'elle aurait apprécié pouvoir disposer de ces informations en temps utile, plutôt que de les découvrir à l'occasion d'un dernier mémoire dans le cadre d'un recours en annulation. L'usage qui en est fait par la partie adverse ne fait toutefois que confirmer le constat de l'auditorat quant au caractère infondé et contradictoire de la motivation en cause.

39. Il suffit, à cet égard, de citer l'affirmation erronée de la partie adverse dans son dernier mémoire [...] : “l'espace situé physiquement sous l'escalier n'étant pas un 'local', il va de soi que celui-ci ne peut pas remplir le rôle de local vélos-poussettes”.

40. Or, l'article 2 du Titre II du RRU définit le “local non habitable” comme étant : “local destiné au séjour temporaire des personnes, tel que couloir dégagement, salle de bain, toilette ou garage” [...].

41. Dès lors, il va de soi que l'espace situé physiquement devant et sous l'escalier constitue bel et bien un “local” au sens du RRU et peut, à ce titre, remplir la fonction de local vélos-poussettes.

42. En tout état de cause, le RRU n'impose nullement qu'il existe un unique local affecté à cet usage. Comme l'a justement relevé le rapport [...], “la partie requérante a exposé des solutions précises” et “la motivation doit permettre de comprendre en quoi ces propositions ne sont pas retenues”. Cette exigence élémentaire de motivation n'a pas été respectée.

43. Concernant les digressions techniques agrémentées de calculs - qui semblent viser à compenser les erreurs de calcul dont le dossier est par ailleurs émaillé - la

partie requérante relève que le local contigu à la cage d'escalier pourrait également accueillir vélos et poussettes, en complément de celui déjà identifié.

44. Quant aux prétendus problèmes de dimensions, la partie adverse se méprend lorsqu'elle affirme qu'«un vélo adulte mesurant environ 60 cm de large, il n'est pas possible d'entrer aisément dans ce local en se tenant à côté d'un vélo». Elle ignore, d'une part, que 60 cm correspond à la largeur d'un guidon standard, ce qui signifie que la personne qui accompagne le vélo empiète nécessairement dans cet espace, sans excéder les marges disponibles. D'autre part, l'argumentation de la partie adverse repose sur une représentation erronée du vélo, envisagé comme un parallélépipède rigide de 60 x 200 cm, oubliant qu'il s'agit d'un engin mobile pouvant être déplacé à la verticale sur une roue, pivoté, ou garé verticalement au moyen de systèmes de fixation au mur (voir exemple ci-dessous).

[...]

45. Par de telles affirmations, la partie adverse ne fait en réalité que tenter de suppléer *ex post* la motivation absente de l'acte attaqué.

46. Il ressort de ce qui précède qu'aucun élément avancé par la partie adverse n'invalide les conclusions concordantes de la partie requérante et du rapport de l'auditorat sur le bien-fondé de ce grief.

47. En raison de tout ce qui précède, le deuxième moyen doit être déclaré fondé ».

IV.2. Appréciation

1. Afin de respecter le principe général de bonne administration, il appartient à l'autorité administrative de procéder à une recherche minutieuse des faits, de récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision et de tenir compte de tous les éléments du dossier pour prendre sa décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce. Toutefois, le devoir de minutie ne constitue pas une règle de droit, une décision en tout point légale ne pouvant être annulée au motif que son élaboration aurait été bâclée. Le manque de soin dans la préparation d'une décision est seulement de nature à engendrer des illégalités, qui, elles, pourraient justifier l'annulation d'une décision.

2. En tant que juge de la légalité, le Conseil d'État est compétent, lorsqu'il est interrogé sur ce point, pour examiner si l'auteur de l'acte attaqué s'est appuyé sur des éléments de fait réellement existants et pertinents, qui ont été constatés avec toute la rigueur nécessaire.

Par ailleurs, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet.

En revanche, le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. En effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité appelée à se prononcer et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est

incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

3. Dans le cadre d'un recours en réformation et en raison du caractère dévolutif de celui-ci, l'autorité doit statuer à nouveau en exerçant un pouvoir d'appréciation propre et autonome en vue de substituer sa décision à celle qui fait l'objet du recours. Elle n'est pas liée par l'appréciation portée par l'autorité qui s'est prononcée en première instance, n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs à la base de cette décision ni les griefs formulés par l'auteur du recours en réformation. Il faut que celui-ci puisse toutefois comprendre, fût-ce implicitement, pourquoi sa position ou, le cas échéant, l'avis d'une instance d'avis qui lui est favorable n'ont pas été retenus par l'autorité compétente sur recours.

4. La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit cette autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, cette 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Un acte administratif qui s'écarte d'avis ou opère un revirement par rapport à une décision antérieure, doit faire l'objet d'une motivation renforcée sur le point en cause.

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

En matière d'urbanisme, l'obligation de motivation qui pèse sur l'autorité, s'agissant du bon aménagement des lieux, est notamment fonction de l'importance des travaux projetés et des nuisances que le projet est susceptible de générer.

De même, il est admis que l'autorité administrative ne donne pas les motifs de ses motifs, l'autorité administrative n'étant pas tenue d'exposer les raisons qui l'ont amenée à privilégier les motifs qui fondent son acte.

5. Tout d'abord, il convient de constater que l'acte attaqué a été pris par le collège d'Urbanisme dans le cadre du recours prévu par les articles 169 à 174 du CoBAT, dans leur version applicable à cet acte. L'article 174 du CoBAT attribue une compétence de réformation au Gouvernement. Dans l'exercice d'une telle compétence, l'autorité saisie doit adopter un nouvel acte admissible en légalité et en opportunité qui se substitue à l'acte antérieur et non censurer seulement ce dernier. En particulier, dans le cadre du recours en réformation, l'autorité n'est pas tenue de suivre l'avis défavorable unanime de la commission de concertation émis dans le cadre de la procédure d'examen de la demande de permis d'urbanisme en première instance. En conséquence, les vices entachant éventuellement cet avis de la commission de concertation, à les supposer avérés, ne sont pas susceptibles d'être pris en compte par le Conseil d'État pour apprécier la légalité de l'acte adopté sur recours qui doit être examiné au regard de ses propres qualités.

Il en résulte que les critiques afférentes au comportement de l'administration communale et au respect des principes évoqués dans la requête, qu'elles soient constitutives d'une faute ou non, ne peuvent être examinées dans le cadre du présent recours qui a pour objet le contrôle de légalité de la décision attaquée, rendue en dernier ressort, sauf à supposer qu'elles entachent également sa légalité, ce qui n'est pas démontré. En ce qu'il porte sur le comportement de l'autorité communale, le premier moyen est irrecevable.

6. En ce qui concerne l'erreur commise à propos des résultats de l'enquête publique, si le terme « réclamation » ne qualifie pas correctement l'observation visée à propos du style architectural du projet, cette imprécision n'emporte cependant pas d'effet sur la décision finale dès lors qu'elle n'a pu induire l'autorité en erreur. Le grief n'est pas fondé.

7. S'agissant de l'absence des plans de la maison unifamiliale d'origine, il n'en est pas fait mention dans l'acte attaqué, celui-ci précisant au contraire que la demande n'a pas pour objet « la maison unifamiliale, présentée comme inchangée ». L'absence de plans n'est constatée qu'à l'égard « des aménagements intérieurs projetés du bâtiment intermédiaire » et la partie adverse n'en tire pas de conséquence, constatant que « lors de l'audition, le requérant a précisé que la rehausse serait affectée en grenier au bénéfice de la maison unifamiliale ». Le grief n'est pas fondé.

8. En ce qui concerne l'existence d'espace de rangements, la partie adverse constate dans la décision de refus attaquée « qu'aucun local vélos-poussettes n'est prévu et que l'espace sous l'escalier est trop étriqué pour remplir cette

fonction ». Elle en déduit que le projet implique une dérogation à l'article 18 (lire 17) du titre II du RRU, ce qui n'est pas acceptable à ses yeux pour un immeuble neuf.

Il ressort du titre II du RRU qu'en ce qui concerne la construction d'un immeuble à appartements multiples neuf, les dispositions relatives aux locaux de service collectifs s'imposent. Ainsi, l'article 17, relatif au « local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants », dispose en son paragraphe 1^{er}, ce qui suit :

- « Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants. Ce local réunit les conditions suivantes :
- 1° être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
 - 2° avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
 - 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
 - 4° être indépendant des parkings ».

Il ressort de cette disposition que l'immeuble doit disposer d'un local, soit un espace réunissant les conditions précitées, dédié à accueillir les véhicules deux-roues et voitures d'enfants. Le requérant ne peut être suivi lorsqu'il soutient que la partie adverse aurait commis une erreur en constatant l'absence d'un tel local. En effet, il ne démontre pas qu'un local disposant d'un espace suffisant pour accueillir trois emplacements (un par logement), accessible à l'ensemble des habitants, d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parkings, est prévu. Si les futurs habitants des logements ont la liberté d'entreposer leur deux-roues ou leur poussette dans d'autres espaces, comme l'entrée de leur appartement ou leur garage, il n'en demeure pas moins que le projet ne dispose pas du local requis par l'article 17 précité. Le grief n'est pas fondé.

9. En ce qui concerne la critique relative à l'absence de justification de la rehausse, l'acte attaqué énonce que :

- « Considérant que les plans des aménagements intérieurs projetés du bâtiment intermédiaire ne figurent pas dans le dossier ; que, lors de l'audition, le requérant a précisé que la rehausse serait affectée en grenier au bénéfice de la maison unifamiliale ;
[...] Considérant plus accessoirement que la rehausse du bâtiment intermédiaire est présentée comme visant à éviter un déséquilibre entre le bâtiment existant et celui projeté ; que sa représentation simplifiée en axonométrie diffère cependant de celle en élévation ; que la rehausse figurant sur cette dernière est acceptable en termes de divisions et de proportions ».

Dès lors que la rehausse n'est pas critiquée dans l'acte attaqué et est jugée acceptable, le requérant n'a pas d'intérêt à son grief.

10. S'agissant de la qualification de la terrasse, la motivation de l'acte attaqué, propre au collège d'Urbanisme, ne comporte aucun motif portant sur une terrasse. Le grief est dès lors inopérant. En tout état de cause, il ressort des plans joints à la demande que les terrasses des trois appartements sont effectivement orientées vers la rue, même si elles surplombent le jardin du bien situé le long de celle-ci.

11. Sur la contradiction relative au style architectural, la commission de concertation a considéré notamment ce qui suit, dans son avis défavorable du 28 juin 2017 donné à propos du premier projet du requérant :

« la conception du projet est entièrement tournée vers la reproduction de l'architecture de la maison existante et du gabarit des maisons de la chaussée de Boondael, par un effet de miroir et en respectant les matériaux déjà utilisés (brique rouge, pierre bleue, châssis en bois et ardoises noires ;
[...]
le développement d'une architecture de mimétisme pour la nouvelle construction ne permet pas une mise en valeur de la maison existante ni du cadre urbain environnant et [...] il convient d'avoir une relecture contemporaine du projet ».

Sur ce même premier projet, la CRMS a indiqué ce qui suit, dans son avis du 4 septembre 2017 :

« Toutefois, la CRMS ne souscrit pas au choix de "mimétisme" stylistique de l'immeuble voisin. Elle demande de revoir l'expression architecturale du nouvel immeuble pour lui conférer sa propre identité et ainsi, l'inscrire dans la remarquable enfilade éclectique de la rue. Celle-ci est décrite dans la notice d'inventaire dont bénéficie l'avenue Guillaume Macau (tout comme la Chaussée de Boondael). L'occasion est aussi donnée d'affirmer la position d'angle, lieu stratégique et structurant par excellence. La CRMS demande aussi de renoncer à l'implantation de 3 garages à front de la chaussée de Boondael afin de ne pas appauvrir l'interface avec la chaussée ».

Dans son avis donné le 19 février 2020 sur le projet modifié du requérant, la commission de concertation a précisé notamment ce qui suit :

« Volumétrie et traitement des façades :

- considérant que le style du projet modifié (style "paquebot") est différent de la maison unifamiliale présente sur la parcelle ;
- qu'il n'a cependant pas grand-chose à voir avec les caractéristiques urbanistiques des maisons de l'avenue Guillaume Macau ou la chaussée de Boondael;
- que l'intégration de ce volume, dans le jardin de la maison unifamiliale et la volonté de vouloir éviter tout lien visuel ou physique avec celle-ci, pose question ;
[...]
- considérant qu'au niveau des matériaux, le projet modifié prévoit, pour le revêtement principal de la façade avant, une maçonnerie en briques de terre cuite de ton gris anthracite et des châssis en aluminium de ton gris avec seuils en pierre bleue ;
- que ces matériaux ne se retrouvent pas dans les façades des maisons aux alentours;
- considérant que le projet est situé à un emplacement stratégique, dans la perspective de l'avenue Guillaume Macau, des locaux historiques du CPAS d'Ixelles, dans l'enfilade de la chaussée de Boondael et en position d'angle ;

- considérant que le projet modifié ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, tel que présenté, est contraire au principe de bon aménagement des lieux ».

Dans l'acte attaqué, le collège d'Urbanisme motive sa décision de refus notamment comme suit :

- « Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 28 juin 2017, le requérant a, d'initiative, introduit un projet modifié ; que le programme est relativement similaire à celui de la version initiale du projet tandis que l'expression architecturale est, quant à elle, radicalement différente ;
[...]
Considérant que l'immeuble projeté à l'angle de la parcelle est pourvu d'un toit plat alors que l'immeuble mitoyen voisin du n°109 de la chaussée de Boondael, de gabarit R surélevé + 3, est couvert d'un toit à la Mansart ; que la volonté de se raccorder harmonieusement à ce vaste pignon aveugle fait défaut ;
Que le projet est dès lors dérogoire à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que le raccord établi entre les différentes constructions n'est pas harmonieux ;
Considérant que le nouvel immeuble est implanté sur une seule et unique parcelle qui comporte deux bâtisses qualifiées d'éclectique ; que la façade projetée qui jouxte le bâtiment intermédiaire est, dans une large mesure, aveugle et qu'aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché ;
Considérant également que l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois relève que "cet immeuble forme, avec l'ensemble des habitations voisines, une enfilade remarquable par l'harmonie et la grande cohérence architecturale qui s'en dégagent" ; qu'il convient, en conséquence, d'être particulièrement attentif à la volumétrie, au style, aux matériaux et aux détails architecturaux de toute construction à l'angle de cette rue particulièrement riche en termes de patrimoine ;
Considérant que, suite à l'avis défavorable de la commission de concertation relatif au projet initial, le requérant a renoncé à l'architecture de mimétisme pour adopter un style architectural totalement différent, de type art-déco "paquebot" ; que cette rupture de style entre bâtiments contigus établis sur une seule et unique parcelle fragilise encore cette notion d'harmonie et qu'elle est regrettable ».

Ces éléments de la motivation permettent de comprendre que le collège d'Urbanisme critique la toiture plate dont il estime qu'elle n'accorde pas harmonieusement l'immeuble en projet à celui auquel il s'adosse, regrette qu'« aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché » en ce qui concerne la façade projetée qui jouxte la construction intermédiaire et estime que le « style architectural totalement différent, de type art-déco "paquebot" » proposé induit une « rupture de style entre bâtiments contigus établis sur une seule et unique parcelle [qui] fragilise encore cette notion d'harmonie » et « qu'elle est regrettable ».

Une telle motivation, bien que très succincte, permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse considère la rupture de style proposée par le requérant trop radicale pour s'intégrer harmonieusement au contexte bâti de la parcelle et des deux rues dans lesquelles le projet prend place.

Par ailleurs, elle ne révèle pas une contradiction dans la mesure où une « relecture contemporaine du projet » est possible sans nécessairement adopter une architecture « de type "paquebot" ».

Enfin, aucune contradiction ne peut être constatée en ce qui concerne les matériaux utilisés. D'une part, la décision attaquée ne comporte aucun motif relatif à ces matériaux. D'autre part, dans l'avis défavorable émis par la commission de concertation à propos du premier projet, la critique ne visait pas les matériaux en tant que tels, seul le mimétisme de l'architecture, par un « effet miroir », étant pointé.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis d'urbanisme, l'administration doit apprécier le projet tel qu'il lui est soumis. En l'espèce, aucun des deux projets soumis n'a été jugé conforme au bon aménagement des lieux compte tenu des choix architecturaux posés, à savoir un « mimétisme » total avec l'habitation existante dans le premier projet et un effet de rupture estimé trop radical dans le second projet. Il ne peut être exigé de cette administration qu'elle dicte au demandeur de permis les caractéristiques architecturales à donner à un troisième projet pour que celui-ci puisse être autorisé.

Le grief n'est pas fondé.

12. En ce qui concerne « l'erreur de qualification du projet » dénoncée par le requérant, celui-ci précise comme suit l'objet de sa demande tel que modifié le 27 août 2019 :

- « Démolition de deux garages et construction d'un immeuble à trois appartements
 - Démolition de deux garages existants occupant une surface au sol de 85 m² avec une largeur de façade principale de 12,60 m et une profondeur de construction de 7,60 m.
 - Remplacement d'une toiture plate existante par une toiture à versant sur une annexe existante.
 - Construction d'un nouveau corps de bâtiment en miroir du corps de bâtiment principal existant. Cette nouvelle construction abritera deux garages et trois appartements.
- Le nouvel immeuble occupera une surface au sol de 84 m² avec une façade principale de 12,63 m et une profondeur maximum de construction de 7,58 m ».

L'acte attaqué identifie l'objet de la demande comme suit :

- « la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 mars 2017 par [le requérant] tendant à construire un nouvel immeuble annexe pour y aménager deux garages au rez-de-chaussée et trois logements aux étages ».

Il précise également ce qui suit :

« Qu'elle porte sur une parcelle comprenant une maison de style éclectique de caractère pittoresque datant de 1908, située à l'angle de la chaussée de Boondael et abritant, de droit, une maison unifamiliale et deux garages ;
Qu'elle vise à rehausser, d'un niveau, le bâtiment intermédiaire et à démolir les deux garages pour construire un immeuble de gabarit R + 4 + toit plat à l'angle de la parcelle ;
Qu'elle ne concerne donc que le bâtiment intermédiaire et l'immeuble à construire ; que la maison unifamiliale, présentée comme inchangée, ne fait pas l'objet de la demande ;
[...]
Considérant que la demande, telle que modifiée, tend à construire un immeuble composé de deux garages et d'un bureau au rez-de-chaussée et de trois logements aux étages, ainsi qu'à rehausser d'un niveau le bâtiment intermédiaire ;
[...]
Considérant que le nouvel immeuble est implanté sur une seule et unique parcelle qui comporte deux bâtisses qualifiées d'éclectique ; que la façade projetée qui jouxte le bâtiment intermédiaire est, dans une large mesure, aveugle et qu'aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché ».

Il ressort des éléments qui précèdent que la partie adverse n'a pas commis d'erreur dans cette qualification et a compris quel était l'objet de la demande.

S'agissant de la qualification « éclectique » attribuée aux deux bâtisses existantes sur la parcelle, elle est reprise de l'avis de la CRMS, celle-ci ayant indiqué que la maison existante est de « style éclectique », le bâtiment intermédiaire en faisant partie. Aucune erreur, *a fortiori* manifeste, n'est démontrée.

Le grief n'est pas fondé.

13. En ce qui concerne l'orientation unique du nouveau bâtiment, ce reproche ne peut être formulé qu'à l'égard de l'avis défavorable de la commission de concertation du 19 février 2020, dès lors que le collège d'Urbanisme cite cet avis dans la décision attaquée mais n'indique pas s'y rallier.

Le grief est inopérant.

14. S'agissant de l'existence d'un mur aveugle, il ressort de la motivation précitée de l'acte attaqué que le collège d'Urbanisme a considéré que « la façade projetée [du nouveau bâtiment] qui jouxte le bâtiment intermédiaire est, dans une large mesure, aveugle et qu'aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché ».

Il ressort des plans joints à la demande que seules des ouvertures vitrées très étroites sont percées dans la façade précitée, de sorte qu'il peut être considéré, sans commettre d'erreur, que celle-ci est « dans une large mesure, aveugle ».

En ce qui concerne l'appréciation « qu'aucun dialogue avec le bâti existant n'est recherché », il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative. Les éléments invoqués par le requérant ne sont pas de nature à établir que celle-ci a commis une erreur manifeste sur ce point, soit a porté une appréciation qu'aucune autre n'aurait pu adopter.

Ces griefs ne sont pas fondés.

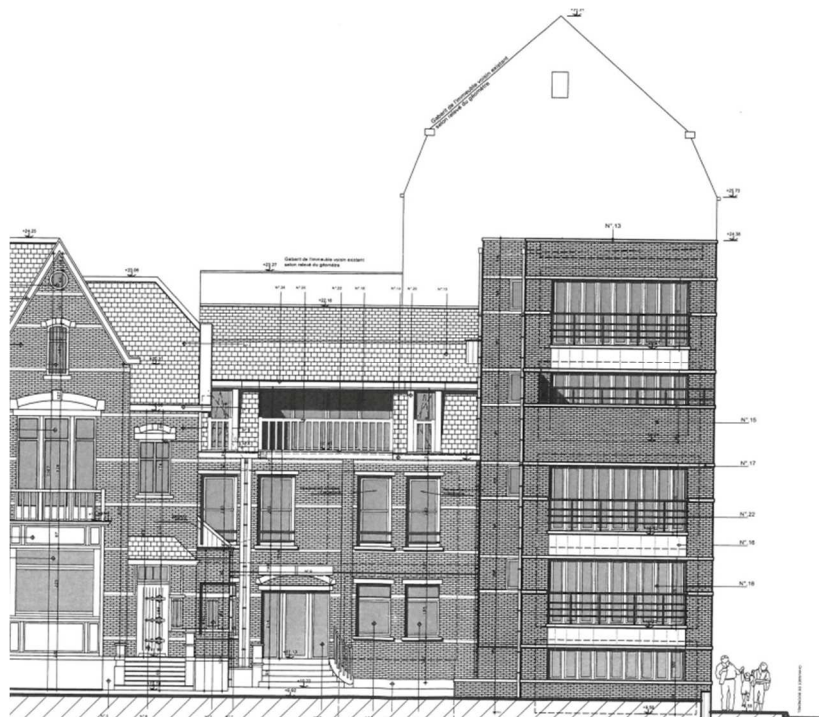
15. En ce qui concerne le nombre de parkings et la dérogation au titre VIII du RRU qu'il implique, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le collègue d'Urbanisme a précisé que « les dérogations au RRU pour un immeuble neuf ne sont pas acceptables ». Le requérant n'est dès lors pas recevable à lui reprocher de ne pas avoir mentionné « la possibilité d'une dérogation » ou de ne pas l'avoir invité « à justifier une telle demande ». Il convient de rappeler que l'application de la règle est le principe et que la dérogation est l'exception. La motivation de la décision attaquée est adéquate et suffisante en ce qu'elle indique qu'un minimum de trois emplacements de parking est requis.

Par ailleurs, la partie adverse n'aurait pu tenir compte dans la décision attaquée de la demande du requérant de modifier son projet, introduite par un courrier du 3 janvier 2022, dans la mesure où celui-ci est postérieur à l'acte attaqué.

Le grief n'est pas fondé.

16. En ce qui concerne la hauteur de la façade avant, l'article 5 du RRU précise qu'elle doit être déterminée « en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot ».

Il ressort des plans de la demande que la façade avant de l'immeuble en projet est bien en décalage, comme suit, avec la maison mitoyenne arrière :



Aucune erreur factuelle n'a été commise.

Pour le surplus, la notion d'harmonie des façades relève de l'appréciation de l'autorité administrative.

La motivation de la décision attaquée permet de comprendre que le collège d'Urbanisme a estimé que la hauteur de la façade avant du projet associée à la forme de sa toiture, différentes de l'immeuble contigu, induisent une absence de « volonté de se raccorder harmonieusement à ce vaste pignon aveugle ». Une telle appréciation n'est pas entachée d'erreur manifeste au vu du plan précité.

Le grief n'est pas fondé.

17. En ce qui concerne la superficie nette éclairante, l'article 10 du titre II du RRU dispose comme suit :

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum $1/5^e$ de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum $1/12^e$ de la superficie plancher ».

L'article 2, 5°, du titre II du RRU définit la superficie nette éclairante comme la « somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc ».

Le requérant mesure comme suit la surface nette éclairante pour les séjours des 3 étages : 6,91 m² pour les séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages (9 parties de la porte fenêtre de façade ((1,85 m x 0,3m) x9) et les 3 carrés de la fenêtre latérale ((0,8 m x 0.8 m) x3)) ; 8,29 m² pour le séjour du 3^{ème} étage.

Ce mesurage se vérifie dans les plans annexés à la demande. La partie adverse a commis une erreur en considérant que le projet était dérogatoire à l'article 10 du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie nette éclairante des séjours.

En revanche, le requérant ne conteste pas le mesurage effectué par la partie adverse dans la décision attaquée, s'agissant des chambres. Partant, le projet est bien dérogatoire à l'article 10 précité en ce qui concerne la superficie nette éclairante des chambres du projet, ce qui suffit à justifier le refus, d'autant que la partie adverse précise dans l'acte attaqué que « les dérogations au RRU pour un immeuble neuf ne sont pas acceptables ».

Le grief n'est pas fondé.

18. Il résulte de ce qui précède que les premier, deuxième et troisième moyens ne sont pas fondés.

V. Quatrième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

V.1.1. La requête

Le requérant prend un quatrième moyen de la violation du principe de proportionnalité. Il estime que l'autorité n'a pas mis en œuvre sa compétence discrétionnaire de manière proportionnée. Il considère qu'assortir le permis de conditions aurait mieux respecté ce principe.

Il est également d'avis que l'autorité aurait dû tenir compte de sa demande de modification du dossier en cours de procédure en application de l'article 173/1 du CoBAT.

V.1.2. Le mémoire en réplique et le dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant considère qu'il démontre à suffisance que le principe de proportionnalité n'a pas été respecté au long de la procédure de délivrance du permis.

Il estime que le non-respect du principe résulte de l'absence de la prise en compte d'alternatives possibles ainsi que des multiples erreurs et contradictions qui ont affecté l'appréciation du projet par l'autorité administrative.

V.2. Appréciation

1. Le principe général de droit de la proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les motifs de fait fondant un acte administratif et son objet, et que la mesure qu'il cristallise soit en rapport raisonnable avec les éléments factuels qui la fondent, soit justifiée et ne procède pas d'un quelconque arbitraire. Une telle appréciation relevant de l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire de l'autorité, le Conseil d'État n'exerce qu'un contrôle marginal et ne peut, au regard du principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs, sanctionner un défaut de proportionnalité que s'il est manifeste, c'est-à-dire tel qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait raisonnablement pu prendre la même décision, de sorte qu'il ne peut censurer qu'une erreur manifeste d'appréciation.

2. En l'espèce, il ressort de l'examen des trois premiers moyens que les motifs de la décision attaquée sont suffisants et adéquats pour fonder le refus de permis. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande pour un montant de 770 euros.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 22 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 décembre 2025, par la XV^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,
Marc Joassart,
Élisabeth Willemart,
Caroline Hugé,

présidente de chambre,
conseiller d'État,
conseillère d'État,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly