

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 258.790 du 12 février 2024

A. 230.951/XV-4450

En cause :

**1. la société anonyme M.,**  
**2. L. K.,**  
ayant tous deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Frédéric d'AOUST, avocat,  
chaussée de La Hulpe, 150  
1170 Bruxelles,

contre :

**1. la Ville de Bruxelles**, représentée par  
son collège des bourgmestre et échevins,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Gaëtan VANHAMME  
et Frédéric VAN DE GEJUCHTE, avocats,  
rue de la Luzerne, 40  
1030 Bruxelles,

**2. la Région de Bruxelles-Capitale**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Frédéric de MUYNCK  
et Camille COURTOIS, avocats,  
galerie du Roi, 30  
1000 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 2 juin 2020, les requérants demandent l'annulation du « permis d'urbanisme délivré le [19 décembre 2019] par le collège échevinal de la ville de Bruxelles autorisant ses [deux bénéficiaires] à réaménager l'intérieur des logements, modifier des baies et réaménager l'espace extérieur pour un bien sis Champ du Vert Chasseur, 68 ».

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

La première partie adverse a déposé un mémoire en réponse et les requérants ont déposé un mémoire en réplique.

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

Le rapport, concluant à l'annulation, a été notifié aux parties.

Les requérants et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 décembre 2023 et en l'absence d'objection de l'auditeur rapporteur, la chambre a proposé aux parties que l'affaire ne soit pas appelée à l'audience, conformément à l'article 26, § 2, du règlement général de procédure.

Aucune partie n'a sollicité la tenue d'une audience.

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 28 janvier 2016, E.G. et A.G. déposent une demande de permis d'urbanisme portant sur la « réhabilitation de l'habitation actuelle [, située Champ du Vert Chasseur 68 à 1000 Bruxelles,] et extension du corps de bâti côté jardin ». Cette demande prévoit notamment aussi que « [l]e jardin sera réaménagé autour d'une piscine » et que « de nouveaux arbres seront plantés ».

La première partie adverse en accuse réception le 5 février 2016.

2. La réalisation du projet faisant l'objet de cette demande nécessitant plusieurs dérogations au Règlement régional d'urbanisme (RRU) et au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) applicable à la parcelle concernée, le projet est soumis à enquête publique ; aucune réaction n'est reçue à l'issue de celle-ci.

3. Après un avis favorable non unanime de la commission de concertation et l'accord du fonctionnaire délégué, la première partie adverse octroie le permis demandé sur la base de plans modifiés le 24 août 2017 (permis C134/2016).

Les plans joints au permis prévoient notamment que la partie arrière de la nouvelle piscine s'élève à 70 cm au-dessus du niveau du sol.

4. Le 19 juillet 2018, un ordre verbal d'arrêt des travaux est donné pour ce qui concerne les travaux relatifs à la piscine.

5. Le 27 juillet 2018, un agent des services de la première partie adverse, désigné par le Gouvernement en application de l'article 301 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), constate que les travaux en cours de réalisation ne correspondent pas au permis C134/2016. Il relève ainsi notamment que :

« La hauteur de la partie arrière de la nouvelle piscine dans le jardin est de 1,76 m (volume supplémentaire hors sol de +/- 60 m<sup>3</sup>). Côté avant, le niveau de la piscine correspond au niveau du rez-de-chaussée.

Le long de la nouvelle piscine, le niveau du jardin a été rehaussé de +/- 70 cm (remblai de +/- 20 m<sup>3</sup>) ».

Outre la hauteur de l'arrière de la piscine, le verbalisant relève que le niveau du jardin le long de celle-ci a été relevé de plus de 50 cm, alors que le permis C134/2016 ne prévoyait pas de modification du relief du sol.

6. Le 24 octobre 2018, les deux bénéficiaires du permis déposent un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme portant sur le même bien et visant, en substance, à autoriser les travaux tels que réalisés.

7. Un accusé de réception de dossier incomplet est délivré le 16 novembre 2018.

Le dossier ayant été progressivement complété, un accusé de réception de dossier complet est finalement délivré le 22 mai 2019.

8. Une enquête publique est organisée du 23 mai au 6 juin 2019, au cours de laquelle une réaction commune est adressée – via leur conseil – par Madame [L.M.], Monsieur [C.M.] (époux de la précédente), et le second requérant.

9. Par un courrier du 19 juin 2019 et en vue de la séance de la commission de concertation du même jour, le conseil des demanderesses de permis répond à la réclamation formulée.

En séance du 19 juin 2019, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

Par un courrier du même jour, le conseil des réclamants formule différentes observations en lien avec celles formulées par le conseil des demanderesses de permis en vue de la séance de la commission de concertation.

10. En séance du 18 juillet 2019, le collège des bourgmestre et échevins de la première partie adverse rend un avis favorable conditionnel sur le projet.

Les conditions formulées dans cet avis sont les suivantes :

- « 1) d'émettre un avis favorable sur la demande sans préjudice des droits civils des tiers et à condition :
- a) revoir le talus planté adjacent à la terrasse pavée arrière afin d'atténuer l'impact des maçonneries ;
  - b) ne pas modifier la pente du terrain le long des limites mitoyennes n° 67/69 ;
  - c) prévoir des plantations pour limiter les vues depuis et vers les ouvrages ;
- 2) de transmettre le dossier au Fonctionnaire délégué en application de l'article 126, § 6, du CoBAT (RRU Titre I art. 4 (profondeur) et au PPAS art. 5.1 et 5.5 (zone de cours et jardins)) ;
- 3) de ne délivrer le permis d'urbanisme qu'après correction des plans dans le sens souhaité (cf. point 1 de a. à c.) en application de l'article 191 du CoBAT ;
- 4) d'aviser le Fonctionnaire sanctionnateur et M. le Procureur du Roi de la décision du Collège et de transmettre un extrait conforme de celle-ci ;
- 5) d'imposer d'entamer les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction dans un délai de trois mois à dater de la notification du permis et de les achever dans un délai de six mois à dater de la notification du permis, en application de l'article 192, al. 4, du CoBAT ».

11. Le 9 septembre 2019, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations nécessaires au projet.

12. Par un courrier du 18 septembre 2019, la première partie adverse impose aux demanderesses du permis litigieux la production de plans modifiés répondant aux conditions imposées dans les avis précités.

13. Des modifications sont apportées par les demanderesses les 27 septembre, 31 octobre, 5 décembre et 11 décembre 2019.

14. Le permis litigieux est octroyé le 19 décembre 2019 et notifié au fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale le 7 janvier 2020. Il s'agit de l'acte attaqué.

#### *IV. Mesure d'instruction*

Par un courriel du 13 juillet 2023 adressé au conseil de la première partie adverse, l'auditeur rapporteur a sollicité des pièces complémentaires. Le conseil de la seconde partie adverse a répondu à cette demande les 14 et 19 juillet 2023. Il a, en outre, précisé ce qui suit :

- s'agissant du dossier administratif relatif au permis C134/2016, il indique que les plans initiaux (ceux barrés en rouge) et les plans modificatifs (n<sup>os</sup> 13 et 14) portent la même date (21 juin 2015), l'architecte n'ayant pas modifié le cartouche ;
- s'agissant de la procédure ayant mené à la délivrance de l'acte attaqué, le projet n'a pas été modifié sur base de l'article 126/1 du CoBAT mais uniquement en application de l'article 191 ;
- il s'agit d'un dossier « ancien CoBAT », pour lequel il n'était pas nécessaire de déclarer le dossier complet ou incomplet après dépôt de plans modificatifs en application des articles 126 ou 191 ;
- dans le cadre des procédures instruites à l'époque, la Ville autorisait les modifications manuelles sur les plans déjà introduits. Cela explique qu'il n'y a pas forcément des scans (uniquement A3) qui correspondaient aux plans de réalisation (non scannés à l'époque).

#### *V. Recevabilité*

##### *V.1. Thèses des parties*

###### *V.1.1. La requête*

Les requérants exposent être les voisins situés de part et d'autre du bien concerné par le permis litigieux, lequel autorise un projet dont ils jugent qu'il « modifi[e] radicalement le caractère des lieux ainsi que les perspectives depuis et sur le voisinage ».

###### *V.1.2. Le mémoire en réponse de la première partie adverse*

La première partie adverse relève que les requérants ne produisent pas leur titre de propriété et soutient que leur intérêt n'est pas démontré.

Par ailleurs, elle considère que le permis délivré le 24 août 2017 n'est pas périmé et autorisait un projet plus important que l'acte attaqué, notamment pour ce qui concerne les superficies de la piscine et de la terrasse. Elle estime dès lors que les requérants dénoncent en particulier l'impact négatif qu'auraient pour eux les travaux extérieurs qu'autorise l'acte attaqué, l'annulation de ce dernier aurait pour effet d'affecter défavorablement leur situation en permettant la réalisation des travaux de plus grande ampleur visés par le permis antérieur.

### *V.1.3. Le mémoire en réplique*

Les requérants produisent une attestation du notaire P. L. indiquant que la première requérante a acquis la propriété de la villa située au 69, Champ du Vert Chasseur aux termes d'un acte de cession reçu par lui en date du 3 décembre 2019 et l'acte authentique par lequel le second requérant a acquis la seconde moitié de la maison située au 67, Champ du Vert Chasseur, avec son terrain, en devenant ainsi le seul propriétaire.

La première requérante estime que « [s]on intérêt en tant que propriétaire de la maison est présumé et il rentre dans le cadre de son objet statutaire, à savoir la gestion de son patrimoine immobilier au sens large ».

Le second requérant considère que la « qualité de propriétaire est suffisante, même quand la maison est mise en location comme en l'espèce ».

### *V.2. Examen*

Les requérants produisent les documents établissant qu'ils sont propriétaires des biens voisins de celui concerné par l'acte attaqué.

En matière d'urbanisme, le propriétaire d'un immeuble situé à proximité immédiate d'un projet a un intérêt à contester celui-ci, lorsqu'il est susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie, même s'il n'existe, depuis sa propriété, qu'une vue limitée sur l'immeuble à construire et même s'il n'y réside pas.

S'agissant de l'existence antérieure du permis C134/2016, indépendamment de sa péremption ou non (question liée directement au premier moyen), il y a lieu de constater – nonobstant la question de la superficie des aménagements réalisés – qu'il prévoyait un dénivelé moindre entre le bord arrière de la piscine et le terrain d'origine et ne prévoyait pas de modification du relief du terrain, alors que celle-ci est l'un des aspects du projet critiqués par les requérants.

Par conséquent, l'exception soulevée par la première partie adverse n'est pas accueillie.

## VI. Premier moyen, première branche

### VI.1. Thèses des parties

#### VI.1.1. La requête

Les requérants prennent un premier moyen de la violation « du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire [CoBAT], plus particulièrement de ses articles 64, 94, 101, 102/1 et 155, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et, plus particulièrement, de l'article 4, Titre 1<sup>er</sup> du PPAS n° 99-04 "Quartier du vert chasseur", plus particulièrement de son article 5, du principe général de droit *fraus omnia corrumpit*, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de droit et de fait dans les motifs de l'acte, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir ».

Dans une première branche, ils font grief aux parties adverses, « d'avoir pris en considération et tenu compte, à titre d'élément déterminant motivant l'acte attaqué », du permis d'urbanisme C134/2016 octroyé le 24 août 2017.

Ils soutiennent que celui-ci était périmé de plein droit ou que ses bénéficiaires « y avai[en]t implicitement mais sûrement renoncé en exécutant d'autres travaux que ceux autorisés en zone de cours et jardin ». Ils en concluent que c'est sur la base de la situation de fait antérieure à la délivrance de ce permis que les parties adverses auraient dû se prononcer.

Ils estiment que les considérations du permis attaqué par lesquelles son auteur affirme « que les modifications apportées par [les bénéficiaires] en violation de [leur] permis ont un impact moindre que celle du permis antérieur devenu définitif » sont erronées en droit et en fait. Selon eux, il découle des articles 98 et 101 du CoBAT, tel qu'alors applicable, que l'autorité, pour déterminer si le permis C134/2016 était périmé, devait vérifier si les bénéficiaires dudit permis « avaient ou non commencé les travaux d'édification du gros œuvre qui avaient été autorisés et non pas si elles avaient entamé la réalisation des travaux autorisés de façon significative, comme indiqué dans l'acte attaqué ».

Ils considèrent que l'autorité aurait dû constater qu'aucun des travaux effectués conformément au permis C134/2016 « ne pouvait être assimilé à des travaux d'édification du gros œuvre, au sens où la doctrine et la jurisprudence entend ce terme, s'agissant de travaux de transformations intérieures ». Ils sont d'avis que les seuls travaux pouvant constituer des travaux d'édification du gros œuvre sont les travaux extérieurs qui n'ont pas été réalisés conformément au permis C134/2016.

Ils affirment, en outre, que cette erreur de droit se double d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, ils jugent que la comparaison des travaux intérieurs réalisés en conformité avec le permis « avec la liste imposante des actes et travaux qui n'ont pas été réalisés en conformité avec le permis d'urbanisme » aurait dû faire apparaître à toute autorité raisonnable que les premiers ne suffisaient pas pour constituer la preuve d'une entame significative des travaux.

Ils ajoutent que le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme qui a violé celui-ci dans le cours de l'exécution des travaux ne peut faire état des travaux réalisés en infraction avant le constat de celle-ci pour mettre en échec le mécanisme de péremption de son permis, à peine de commettre « une violation du principe général de droit *fraus omnia corrumpit* ».

Ils constatent encore que les travaux ont été interrompus le 19 juillet 2018 et n'ont pas repris (à la date de l'introduction de la requête), de sorte que les bénéficiaires du permis ont « manifestement interrompu le chantier durant plus d'un an », ce qui a entraîné, selon eux, la péremption de plein droit du permis sur base de l'article 101 du CoBAT.

Ils considèrent en effet que, même si l'interruption a été causée par l'ordre verbal d'arrêter le chantier, ledit ordre ne constitue pas « un événement extérieur à la volonté du bénéficiaire du permis qui l'aurait empêché de mettre en œuvre son permis et qui puisse équivaloir à un cas de force majeure au sens de l'article 101, § 1<sup>er</sup>, [du] CoBAT ». Ils soulignent, à cet égard, que ce sont les bénéficiaires du permis qui ont choisi de s'en écarter et doivent donc en assumer les conséquences.

Ils estiment encore que les travaux intérieurs, à supposer qu'ils puissent être pris en considération, ne concernent que la maison elle-même et que les bénéficiaires n'indiquent aucun ouvrage d'aménagement extérieur parmi les travaux effectués en conformité avec le permis C134/2016. Il en découle, selon eux, que « cette partie distincte et sécable » du permis est périmée.

Subsidiairement, ils soutiennent que les bénéficiaires du permis C134/2016 ont irrévocablement renoncé au bénéfice de celui-ci en prenant « l'initiative de changer les dimensions, l'implantation et la profondeur de la piscine », les travaux réalisés étant incompatibles avec le permis précité.

Ils déduisent de ces considérations qu'« en prenant en considération la délivrance antérieure d'un permis périmé ou auquel son bénéficiaire avait renoncé et en faisant du projet d'aménagement extérieur autorisé par ce permis, pourtant disparu de l'ordonnancement juridique, un élément central et déterminant de son appréciation lors de l'instruction et de la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme de régularisation, les parties adverses ont tou[te]s les deux commis une erreur manifeste d'appréciation ainsi que une erreur de fait et de droit viciant l'acte attaqué et violé les dispositions visées au moyen ».

#### *VI.1.2. Le mémoire en réponse de la première partie adverse*

La première partie adverse rappelle le prescrit de l'article 101 du CoBAT tel qu'applicable lors de la délivrance de l'acte attaqué et en déduit qu'un permis d'urbanisme « est [...] périmé de plein droit dans deux hypothèses :

- si les travaux autorisés ne sont pas entamés de manière significative dans les deux ans de la notification du permis ou, plus spécifiquement pour les travaux de construction, de transformation ou de reconstruction, si les travaux d'édification du gros œuvre n'ont pas commencé ;
- si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, interruption constatée conformément à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme ».

Elle souligne que l'acte attaqué n'est pas un permis modificatif, mais bien un nouveau permis. Elle déclare avoir procédé à une nouvelle appréciation du projet « sans avoir égard au fait que le permis initial délivré le [24] août 2017 avait été partiellement mis en œuvre ».

Elle estime en outre que « [l]e fait de comparer la situation autorisée initialement par rapport aux modifications apportées dans le cadre de la seconde demande est sans incidence à ce propos ». Elle indique en effet avoir analysé l'ensemble des incidences en fonction de l'objet tel qu'identifié dans la demande.

Elle soutient, en outre, que le permis C134/2016 n'est pas périmé et rappelle les motifs figurant dans l'acte attaqué à ce sujet.

Selon elle, les éléments suivants ressortent de cette motivation :

a. C'est « à bon droit qu'elle a considéré que le permis initial avait été partiellement mis en œuvre ». Le vocable utilisé (commencement significatif ou début des travaux d'édification du gros œuvre) est sans importance, dans la mesure où « il ressort en effet de la liste des travaux réalisés et détaillés dans l'acte attaqué que ceux-ci peuvent être qualifiés de structurel touchant à la stabilité du bâtiment » [sic].

b. Le permis C134/2016 ne peut être scindé. Un permis d'urbanisme forme un tout indissociable et elle a tenu compte de l'intégration de l'ensemble au bon aménagement des lieux et au cadre bâti existant. L'indissociabilité ressort aussi du fait que l'esthétique de la façade arrière a été modifiée pour ouvrir des vues depuis l'intérieur vers le jardin redessiné.

c. La liste des travaux réalisés conformément au permis reprise dans l'acte attaqué démontre qu'elle n'a pas tenu compte des aménagements irréguliers ayant entraîné l'ordre d'arrêt des travaux.

d. La seconde demande de permis introduite en 2018 ne peut être interprétée comme une renonciation au bénéfice de celui qui a été délivré antérieurement, lequel a été partiellement mis en œuvre et a un objet différent. Le premier permis porte sur la rénovation intégrale (intérieure et extérieure) du bien, tandis que le second porte sur deux objets spécifiques, à savoir la modification des baies avant et arrière et les aménagements de jardin.

e. L'interruption des travaux fait suite à l'ordre d'arrêt donné le 19 juillet 2018 « devant permettre aux demanderesse de permis de régulariser la situation en introduisant une nouvelle demande de permis ». Il ne s'agit donc pas d'une interruption volontaire des travaux et en tout état de cause, les modalités fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale applicable en l'espèce n'ont pas été respectées.

Elle déduit des considérations qui précèdent qu'elle « a pu valablement considérer que le permis d'urbanisme délivré en 2017 n'était pas périmé tout en délivrant une nouvelle autorisation sur un projet plus limité après comparaison entre la situation autorisée à l'époque et celle projetée et sollicitée dans la demande de 2018 ».

### *VI.1.3. Le dernier mémoire de la première partie adverse*

La première partie adverse affirme tout d'abord que l'acte attaqué dans le cadre de la présente procédure n'est pas motivé par référence au permis d'urbanisme n° C134/2016 et n'est pas un permis modificatif au sens de l'article 102/1 du CoBAT.

Elle explique avoir procédé à un examen du projet en deux temps :

- elle a identifié l'objet de la demande et a précisé les différences entre celui-ci et le projet autorisé en 2017 ;
- elle a ensuite procédé à une appréciation du projet qui lui a été soumis en fonction des caractéristiques propres de celui-ci et non pas en fonction de l'appréciation formulée dans le cadre de l'examen de la précédente demande.

Ainsi, et par rapport à la piscine, elle soutient que la motivation de l'acte doit être lue dans son ensemble, ce qui permet de constater ce double examen.

Elle soutient que si elle rappelle le projet antérieur, elle n'a pas renvoyé à l'appréciation formulée à l'époque et ne s'est pas contentée d'affirmer que le projet était de moindre ampleur que celui précédemment autorisé mais a posé une nouvelle appréciation portant sur l'ensemble des caractéristiques du projet.

Concernant le commencement des travaux en lien avec la péremption du permis, elle est d'avis que le caractère significatif de la réalisation du permis ou le « commencement d'exécution du gros œuvre » doit être apprécié sur la base des éléments concrets de chaque cas au regard de l'importance des actes et travaux autorisés par le permis.

Dans le cadre de cette appréciation, elle estime qu'il doit être tenu compte de l'objet de la demande qui a donné lieu au permis n° C134/2016 et qui portait sur les trois catégories d'intervention suivantes :

- des réaménagements intérieurs avec travaux touchant à la structure du bien au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- des modifications de volumes au premier étage et dans les combles ;
- la construction d'une piscine.

Elle constate que les travaux suivants sont déjà réalisés :

- « - démolition du mur de la cuisine au rez-de-chaussée afin de l'agrandir,  
- démolition du mur entre la pièce 03 et le w.-c. au rez-de-chaussée,  
- placement d'une colonne dans le salon au rez-de-chaussée,  
- aménagement d'une salle de douche au 1<sup>er</sup> étage,  
- démolition du mur entre la pièce 05 et la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage avec modification de la baie donnant sur le palier,  
- ouverture d'une baie entre le palier et l'atelier (initialement prévu comme chambre) au 1<sup>er</sup> étage,  
- démolition du mur entre la chambre 02 et la chambre 03 au 1<sup>er</sup> étage ».

Elle constate que cette liste ne tient pas compte des travaux réalisés pour la création de la piscine dès lors que ceux-ci ne sont pas totalement conformes au permis délivré.

Elle affirme que les travaux portant sur les réaménagements intérieurs au rez-de-chaussée et au premier étage ont été mis en œuvre dans le délai de validité du permis et qu'au vu notamment de l'ouverture complète de la façade arrière, ces travaux doivent être assimilés au commencement du gros œuvre puisqu'ils sont de nature à engager la responsabilité décennale de l'architecte ou de l'entrepreneur en cas de malfaçon.

Elle est d'avis que si, pour déterminer s'il y a eu commencement des travaux, il doit être tenu compte de la volonté stricte de mettre en œuvre le projet tel qu'il a été réalisé, cela ne permet pas la modification du projet en cours de réalisation des travaux alors que celle-ci est souvent nécessaire en raison de contraintes techniques ou de coûts trop importants constatés en cours de chantier.

En l'espèce, elle indique que, pour des motifs apparus en cours de chantier, le projet autorisé devait être modifié. Elle affirme que cette modification ne pouvait intervenir que dans le cadre d'une nouvelle demande, un permis modificatif prévu à l'article 102/1 du CoBAT ne pouvant plus être sollicité dès lors que les travaux étaient déjà réalisés ou, à tout le moins, le permis mis en œuvre.

Selon elle, modifier un projet ne peut être assimilé ni à la renonciation au permis antérieur, ni à l'absence de mise en œuvre de celui-ci.

Elle estime que les différents documents déposés par l'architecte ou le conseil des bénéficiaires du permis ont uniquement pour but de lui permettre de comprendre les raisons de ces modifications.

Elle ajoute qu'il n'est pas exact de prétendre que le permis n° C134/2016 n'aurait pas pu être exécuté en raison d'une information erronée quant à la surface

du terrain : selon elle, il ne peut être raisonnablement prétendu qu'une différence de 16 cm serait de nature à ne pas permettre l'exécution du permis.

Elle conclut comme suit :

- elle a procédé à une nouvelle appréciation du projet et ce, même si une référence a été faite au permis antérieur ;
- le permis n° C134/2016 ne peut être périmé dès lors qu'il a reçu un commencement d'exécution ;
- les bénéficiaires du permis n'y ont pas renoncé même s'elles ont entendu apporter des modifications à leur projet (devant prendre la forme d'une nouvelle demande de permis) ;
- si l'acte attaqué mentionne une erreur matérielle, celle-ci ne rendait pas inexécutable le permis n° C134/2016.

## *VI.2. Examen*

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

2. Par ailleurs, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique

comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

3. L'article 101 du CoBAT, tel qu'applicable à la période concernée, disposait comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1<sup>er</sup> peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

[...]

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

[...]

Le délai de péremption visé au § 1<sup>er</sup> ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de préemption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

§ 6. Les §§ 1<sup>er</sup> et 2 ne sont pas applicables aux permis délivrés suite à une demande introduite pour mettre fin à une infraction visée à l'article 300 ».

4. L'article 98, § 1<sup>er</sup>, du même Code disposait comme suit :

« Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante ;

[...]

4° reconstruire ;

[...] ».

5. Enfin, l'article 102 du même Code dispose comme suit :

- « § 1<sup>er</sup>. Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :
- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés ;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.
- § 2. Les dispositions du chapitre I<sup>er</sup> et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme
- § 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.
- § 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.  
La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.
- § 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme ».

6. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- « Considérant que les travaux ont déjà été partiellement réalisés ;

Considérant qu'un ordre d'arrêter les travaux de la piscine a été signifié verbalement et sur place à l'architecte, [A.N.], le 19 juillet 2018 à 11h00, par un contrôleur du Département Urbanisme ;

Considérant que les travaux suivants ont été réalisés conformément au permis :

- démolition du mur de la cuisine au rez-de-chaussée afin de l'agrandir,
- démolition du mur entre la pièce 03 et le w.-c. au rez-de-chaussée,
- placement d'une colonne dans le salon au rez-de-chaussée,
- aménagement d'une salle de douche au 1<sup>er</sup> étage,
- démolition du mur entre la pièce 05 et la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage avec modification de la baie donnant sur le palier,

- ouverture d'une baie entre le palier et l'atelier (initialement prévu comme chambre) au 1<sup>er</sup> étage,
- démolition du mur entre la chambre 02 et la chambre 03 au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la demande actuelle prévoit également la création d'un vide au 1<sup>er</sup> étage donnant sur la bibliothèque mais de dimensions différentes pour des raisons de stabilité ;

Considérant dès lors que ce permis a partiellement été mis en œuvre ;

Considérant qu'aucun recours n'a été introduit dans les délais impartis ;

Considérant, par conséquent, que ce permis est toujours valide ;

Considérant que la demande actuelle ne réalise plus l'extension en façade arrière de 2 niveaux sur toute la largeur de la façade, la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension au 2<sup>e</sup> étage ainsi que la terrasse rentrante en façade à rue ;

Considérant que le projet modifie une baie en façade avant et les baies en façade arrière ;

Considérant que ces aménagements ont eu pour impact de revoir légèrement l'aménagement des logements ;

Considérant que les logements répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;

Considérant que le permis C134/2016 prévoyait une piscine de 14 m sur 3,05 m avec une grande terrasse en bois adjacente ;

Considérant que le niveau de cette piscine et de cette terrasse s'alignait côté avant au niveau du rez-de-chaussée et côté arrière présentait une différence de niveau de 0,70 m avec le jardin ;

Considérant que la demande actuelle prévoit une piscine de plus petite dimension (13 m sur 2,75 m) avec également une plus petite terrasse pavée ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre 1, art. 4 (profondeur) en ce que les aménagements prévus sont situés au-delà de la profondeur maximale de construction ;

Considérant que l'emprise de la piscine et de la terrasse est moindre que celle autorisée dans le permis C134/2016 ;

Considérant que le niveau de cette piscine et de cette terrasse s'aligne côté avant au niveau du rez-de-chaussée et côté arrière présente une différence de niveau de 1,60 m avec le jardin ;

Considérant que la piscine se situe à une distance minimum de 1,90 m avec la limite mitoyenne du n° 67 et de 8,00 m avec la limite mitoyenne du n° 69 ;

Considérant que la terrasse pavée adjacente à la piscine se situe à une distance de 6,00 m avec la limite mitoyenne du n° 67 et de 3,90 m avec la limite mitoyenne du n° 69 ;

Considérant dès lors la conformité de ces aménagements au Code civil en matière de vues ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser la haie mitoyenne avec le n° 69 à une hauteur de 3,00 m ;

Considérant que le projet déroge au PPAS, art. 5.1 et 5.5 (zone de cours et jardins), en ce que les aménagements de jardins (terrasses carrelées et piscine) présentent une superficie imperméable d'environ 128,36 m<sup>2</sup> pour une zone de cours et jardins de 344,74 m<sup>2</sup>, soit 37,23 % (max 10 %) ;

Considérant que le permis C134/2016 prévoyait des aménagements de jardins (terrasse carrelée en bois et piscine) présentant une superficie d'environ 143,85 m<sup>2</sup> pour une zone de cours et jardins de 313,75 m<sup>2</sup>, soit 45,85 % (max 10 %) ;

Considérant dès lors que l'aménagement projeté améliore la zone de cours et jardins par la diminution de la superficie imperméable ;

Considérant, par ailleurs, que la piscine et les terrasses carrelées sont des éléments qui peuvent être attendus dans une zone de cours et jardins et qu'elles participent à la qualité de l'aménagement du jardin ;

Considérant que les dérogations ont été accordées par le fonctionnaire délégué ;

Considérant que le permis C1324/2016 indiquait dans le prolongement de l'annexe une terrasse carrelée à un niveau de 0,00, un jardin avec une pente descendante allant de -0,25 à -1,44 et une piscine semi-enterrée au milieu du jardin ;

Considérant qu'à la suite d'une erreur matérielle sur les plans, le niveau existant le plus bas du jardin est erroné et est en réalité de -1,60 ;

Considérant que le permis C134/2016 prévoyait dans le prolongement de l'annexe une terrasse carrelée à un niveau de -0,25, une piscine et une terrasse en bois adjacente à un niveau -0,50 et le fond du jardin à un niveau - 1,20 ;

Considérant que la demande actuelle prévoit dans le prolongement de l'annexe une terrasse carrelée à un niveau de 0,00, une piscine et une terrasse carrelée adjacente à celle-ci à un niveau 0,00 ;

Considérant que le projet aménage à droite de la piscine un jardin plat à un niveau de -0,70 jusqu'à la terrasse puis une pente allant de -1,40 à -1,60 et à gauche de la piscine un chemin en pente douce sur toute la profondeur du jardin (de -0,15 à -1,60) ;

Considérant dès lors que le projet est conforme au PPAS, art. 5.3 (relief du sol), en ce que les légères modifications du relief se raccordent de manière harmonieuse avec les profils des terrains voisins ;

Considérant néanmoins, qu'afin d'assurer d'avantage le caractère vert et champêtre du quartier, il y a lieu de revoir le talus planté adjacent à la terrasse pavée arrière afin d'atténuer l'impact des maçonneries, de ne pas modifier la pente du terrain le long des limites mitoyennes n° 67/69 et de prévoir des plantations pour limiter les vues depuis et vers les ouvrages ;

Considérant que l'aménagement proposé est de qualité ;

Considérant qu'une piscine et une terrasse font partie des aménagements accessoires aux zones de cours et jardins ;

Considérant que ces installations, à caractère domestique, ne sont pas de nature à engendrer des nuisances portant atteinte aux règles de bon voisinage ou à rompre l'équilibre entre voisins ;

Considérant que la demande actuelle s'éloigne davantage des limites mitoyennes et présente un impact bien moins important que le projet initial (permis C134/2016) ;

Considérant, de plus, que ce permis (C134/2016) n'avait soulevé aucune réaction lors de son enquête publique ».

Il ressort de cette motivation que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que le permis C134/2016 n'était pas périmé en considérant qu'il avait fait l'objet d'une mise en œuvre partielle, avant de substantiellement développer la comparaison entre les deux projets pour apprécier le bon aménagement des lieux et autoriser les aménagements extérieurs.

Il n'est pas contestable que le permis attaqué n'entre pas dans les conditions de l'article 102/1 du CoBAT précité, de sorte qu'il ne constitue pas un permis modificatif du permis C134/2016. En effet, les modifications demandées portent, pour la plupart, sur des travaux déjà réalisés.

Par ailleurs, il n'est pas non plus contestable que le contenu de la nouvelle demande de permis qui donne lieu au permis attaqué n'est pas compatible avec la réalisation du premier permis précité, spécialement en ce qui concerne la construction de la piscine et de ses abords. Il en résulte qu'en introduisant cette nouvelle demande de permis, les bénéficiaires du permis C134/2016 ont renoncé à mettre en œuvre plus avant celui-ci. Cette conclusion s'impose d'autant plus, en l'espèce, à la lecture de plusieurs pièces du dossier administratif. Ainsi, leur architecte indique à la première partie adverse, dans une note d'explication accompagnant la demande de permis ayant abouti à l'acte attaqué ce qui suit :

« Pour des raisons budgétaires et de situation familiale, le projet a été revu en nette diminution.

En effet, l'extension de la maison a été abandonnée, les travaux relatifs au bâtiment s'étant limités à quelques aménagements intérieurs et la modification d'ouvertures en façades aux rez et premier étage afin de procurer aux espaces une meilleure luminosité. Il n'y a donc pas de modification de volume. Les façades ont été traitées de manière à mettre en valeur l'architecture originelle ».

Par ailleurs, le conseil des bénéficiaires précise également, dans un courrier à la première partie adverse daté du 19 juin 2019, qu'en « cours de travaux, pour des raisons budgétaires, il a été décidé de revoir leur ampleur à la baisse ».

Dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis, dont la réalisation des aménagements extérieurs est incompatible avec ceux autorisés par le premier permis, il appartenait à l'autorité délivrante d'examiner le projet et sa

compatibilité avec le bon aménagement des lieux au regard de la situation préexistante au premier permis délivré et sans tenir compte de ce dernier, que celui-ci soit périmé ou non. Cette obligation s'impose à elle d'autant plus que la demande porte sur un permis de régularisation.

Dans cette mesure, la première branche du premier moyen est fondée.

#### *VII. Autre branche du premier moyen et second moyen*

L'autre branche du premier moyen et le second moyen, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

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

#### **Article 1<sup>er</sup>.**

Le permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2019 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles autorisant ses deux bénéficiaires à réaménager l'intérieur des logements, modifier des baies et réaménager l'espace extérieur pour un bien sis Champ du Vert Chasseur, 68 est annulé.

#### **Article 2.**

La première partie adverse, supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros et la contribution de 20 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, le 12 février 2024, par la XV<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,  
Marc Joassart,  
Élisabeth Willemart,  
Frédéric Quintin,

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

Le Greffier,

La Présidente,

Frédéric Quintin

Anne-Françoise Bolly