CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 259.008 du 1^er^ mars 2024

A. 239.417/XV-5495

En cause : 1. **A.I.**,
2. **O.B.**,
3. **T.C.**,
ayant tous trois élu domicile chez
M^e^ Jacques SAMBON, avocat,
boulevard Reyers, 110
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

la Ville de Bruxelles, représentée par
son collège des bourgmestre et échevins,
ayant élu domicile chez
M^es^ France MAUSSION
et Olivier DI GIACOMO, avocats,
rue de Loxum, 25
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 26 juin 2023, les requérants demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré le 30 mars 2023 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la Régie foncière de la ville de Bruxelles pour construire une école fondamentale de 672 élèves comprenant un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des abords paysagers, un immeuble de 8 logements comprenant une profession libérale au rez-de-chaussée et un parking

souterrain de 17 places de parking (réf. 04/PFD/610494) » et, d'autre part, l'annulation de ce même permis.

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 juillet 2023, la ville de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 6 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 janvier 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M^me^ Élisabeth Willemart, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Jacques Sambon, avocat, comparaissant pour les requérants, M^e^ Gaëtan Vanhamme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^es^ Olivier Di Giacomo et Juliette Hamoir, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur, a été entendu 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 site du Donderberg est une friche délimitée par la rue du Mont Saint-Alban, la rue des Horticulteurs et la rue Médori, à Laeken. Il a été cédé en 1969 par la Donation Royale au CPAS de Bruxelles. Le 10 décembre 2012, la Régie foncière de la partie intervenante en est devenue propriétaire par un acte d'échange intervenu entre le CPAS de Bruxelles et la partie intervenante.

2. Les parties exposent qu'en juillet 2015, une première demande de permis d'urbanisme a été introduite par la Régie Foncière de la partie intervenante ayant pour objet de « construire un complexe immobilier de 75 logements moyens avec 75 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 8 places de parking extérieurs et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs (mise en place d'un *kiss & ride* de 16 places, changement du sens unique en double sens sur une portion de la rue avec enlèvement de 6 places de parking) ».

3. Elles expliquent que, le 7 juin 2016, la commission de concertation a donné un avis majoritairement favorable sur le projet, mais qu'en raison de l'avis défavorable de Bruxelles Environnement, la demanderesse de permis a renoncé à sa demande.

4. Le 13 septembre 2016, une deuxième demande de permis d'urbanisme est introduite ayant pour objet de construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique, rue des Horticulteurs.

5. Le 2 mars 2018, le fonctionnaire délégué délivre à la Régie Foncière de la ville de Bruxelles le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le permis du 2 mars 2018 fait l'objet d'un recours en annulation avec demande de suspension devant le Conseil d'État (affaire A. 225.272/XV-3749).

7. Par un arrêt n° 242.762 du 24 octobre 2018, le Conseil d'État suspend l'exécution de ce permis.

8. Par une décision du 10 avril 2019, le Fonctionnaire délégué retire ce permis d'urbanisme.

9. Le 21 juin 2019, de plans modifiés, ainsi qu'une note explicative et une note complémentaire au rapport d'incidences sur l'environnement sont déposés par la demanderesse de permis. La demande porte sur la construction d'un complexe immobilier de 49 logements avec 119 places de parking en sous-sol, d'une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, d'une salle des

sports, d'un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique, rue des Horticulteurs.

10. Le 20 mars 2020, le Fonctionnaire délégué sollicite différentes modifications des plans en exécution de l'article 191 du CoBAT.

11. Le 10 juillet 2020, la demanderesse de permis modifie sa demande, laquelle porte à présent sur la construction d'une école fondamentale de 672 élèves comprenant un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, d'un immeuble de 8 logements comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un parking souterrain de 17 places, ainsi que l'aménagement d'abords paysagers. Elle dépose notamment des plans modifiés et une note explicative.

12. Par un arrêt n° 248.639 du 16 octobre 2020, le Conseil d'État constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation, au vu du retrait du permis d'urbanisme du 2 mars 2018 intervenu entretemps.

13. Le 23 novembre 2020, le Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de la Bruxelles-Capitale (SIAMU) émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 18 décembre 2020, Vivaqua émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 12 janvier 2021, la commission de sécurité Astrid émet un avis favorable conditionnel.

16. Le 25 janvier 2021, l'ASBL AccessAndGo donne un avis favorable conditionnel.

17. Le projet modifié est soumis à enquête publique du 27 janvier au 25 février 2021.

18. Le 7 avril 2021, Bruxelles Environnement émet un avis.

19. En séance du 14 juin 2021, le conseil communal de la partie intervenante décide de renoncer à la suppression du sentier vicinal n° 71 et d'adopter définitivement la suppression partielle des chemins vicinaux n^{os} 14 et 29.

20. Le 2 septembre 2021, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête la suppression partielle du chemin vicinal n° 3.

21. Le 3 novembre 2021, la demanderesse de permis dépose des pièces complémentaires (dont des plans modifiés et un complément au rapport d'incidences sur l'environnement).

22. Le 24 novembre 2021, le Fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception du caractère complet du dossier de demande.

23. Le 1er décembre 2021, Vivaqua émet un nouvel avis favorable conditionnel.

24. Le 7 décembre 2021, la commission de sécurité Astrid émet un nouvel avis favorable conditionnel.

25. Le 17 décembre 2021, Bruxelles Environnement émet un nouvel avis favorable sous conditions.

26. Le projet modifié est soumis à enquête publique du 9 février au 10 mars 2022.

27. Le 18 mai 2022, la Commission de concertation émet un avis favorable conditionnel.

28. Le 30 juin 2022, le SIAMU émet un nouvel avis favorable conditionnel.

29. Les 7 juillet et 4 novembre 2022, la demanderesse de permis introduit, d'initiative, des plans modificatifs ainsi que des notes complémentaires.

30. Le 30 mars 2023, le Fonctionnaire délégué octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Dans sa requête en intervention, la ville de Bruxelles expose être, par l'intermédiaire de la partie intervenante, titulaire du permis d'urbanisme attaqué et maître de l'ouvrage du projet à réaliser.

Elle a ainsi intérêt à intervenir dans la procédure, de sorte qu'il y a lieu d'accueillir sa demande en intervention.

V. Recevabilité

V.1. Thèses des parties

V.1.1. La requête

Les requérants affirment que le permis d'urbanisme du 30 mars 2023 a été affiché du 6 au 21 avril 2023, qu'une communication de celui-ci fut sollicitée au début de l'affichage et qu'après rappel, une copie du permis fut délivrée le 27 avril 2023, en sorte qu'ils estiment que le recours est recevable *ratione temporis.*

V.1.2. La note d'observations

La partie adverse ne conteste pas la recevabilité *ratione temporis* du recours.

V.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours. Elle expose, constat d'huissier à l'appui, qu'un avis annonçant la délivrance du permis d'urbanisme a été affiché à plusieurs endroits sur le site du 6 au 21 avril 2023.

Elle considère que s'il est avéré que, comme ils l'écrivent dans leur requête, les requérants ont reçu une copie du permis le 27 avril 2023, ils ne se sont pas comportés avec la diligence requise pour introduire leur requête en annulation avec demande de suspension.

Elle estime que les requérants avaient une connaissance suffisante de la portée de l'acte dès son affichage, dès lors que, d'une part, l'objet du permis y était clairement décrit et que, d'autre part, le site *openpermits.brussel* – auquel renvoie le site de la ville de Bruxelles mentionné sur l'avis d'affichage – contenait des informations détaillées sur ce permis.

Elle en déduit que, dès le 6 avril 2023, les requérants disposaient de toutes les informations nécessaires pour établir leur requête, quitte à développer certains griefs plus tard dans la procédure sur la base du dossier administratif.

Elle en conclut que les requérants n'étaient pas autorisés à attendre le 26 juin 2023 pour déposer leur requête.

V.2. Examen

Lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit être ni publié ni notifié, c'est la connaissance effective de l'acte qui fait courir, pour les tiers, le délai du recours en annulation devant le Conseil d'État. En pareil cas, c'est à celui qui conteste la recevabilité *ratione temporis* du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard.

Si l'obligation, prévue par l'article 194/2 du CoBAT et par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011, d'afficher, sur le terrain, un avis indiquant que le permis a été délivré, est de nature à faire présumer que les personnes habitant à proximité ont eu connaissance du permis, cet affichage, qui ne porte pas sur l'acte lui-même, mais mentionne son existence, constitue une information donnée au public, et non une publication qui ferait courir le délai de recours au Conseil d'État.

Lorsqu'il a connaissance de l'existence de ce permis, il incombe au requérant de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer du contenu du permis auprès de l'administration communale. Dans ce cas, le délai de soixante jours commence à courir le jour où il a pu en prendre connaissance ou le jour où cette connaissance lui a été refusée. Dès lors qu'il est avéré que le requérant avait, à une date déterminée, une connaissance suffisante et certaine de l'existence et de la portée de l'acte attaqué, encore qu'il n'eût pas disposé de la copie de celui-ci, le recours introduit plus de soixante jours à partir de cette date est tardif.

S’il ne peut être exigé d’un requérant potentiel qu’il s’enquière à tout moment de l’état d’avancement d’une procédure administrative, il ne peut davantage être admis qu’il diffère, pour un temps indéterminé, la prise de connaissance de l’acte qu’il souhaite éventuellement attaquer et qu’il la retarde ainsi arbitrairement. La diligence du requérant est appréciée au cas par cas.

Le permis attaqué étant un acte qui ne devait pas être notifié aux requérants, le délai de recours en annulation court à partir du moment où ils en connaissent l’existence et ont pu être en mesure d’en prendre connaissance.

En l’espèce, les requérants et la partie intervenante s’accordent sur le fait que le permis d’urbanisme attaqué a fait l’objet d’un affichage annonçant son octroi du 6 au 23 avril 2023. Un constat d’huissier corrobore le fait que des affiches figuraient sur les lieux le 6 avril 2023.

Les requérants écrivent, sans que les parties adverse et intervenante les contredisent sur ce point, qu’ils ont sollicité une communication du permis dès le début de l’affichage et qu’après rappel, une copie du permis leur a été délivrée le 27 avril 2023.

Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer, *prima facie*, que les requérants ont fait preuve de la diligence requise pour s’informer du contenu du permis.

Ils affirment, sans que la preuve contraire soit rapportée, avoir reçu une copie du permis le 27 avril 2023. Partant, dès ce jour, ils en avaient une connaissance suffisante, ce qui a fait courir le délai de recours.

Le recours en annulation avec demande de suspension ayant été introduit le 26 juin 2023, il est recevable *ratione temporis*.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l’article 17, § 1er, alinéa 2, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l’exécution d’une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l’affaire en annulation et l’existence d’au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l’annulation de cette décision.

VII. Exposé de l’urgence

VII.1. Thèses des parties

VII.1.1. La requête

Les requérants exposent que le début des travaux est prévu au plus tard 90 jours après l’obtention du permis d’urbanisme. Ils font valoir que, dès que ces travaux commenceront, des dommages irréversibles se produiront dans la végétation sur le site et que la réalisation des travaux portera irrévocablement atteinte à leur environnement de vie immédiat. Ils en déduisent que l’urgence est incompatible avec le traitement de l’affaire en annulation.

Au sujet de la gravité du préjudice, ils exposent que « le site est actuellement un site semi-naturel, un espace vert, qui constitue le poumon du quartier Donderberg » et que l’environnement naturel y est d’une rare qualité. Ils précisent qu’il est repris comme « site de haute valeur biologique » sur la carte d’évaluation biologique de Bruxelles Environnement et reproduisent l’évaluation concrète dont il a fait l’objet. Ils ajoutent qu’il est traversé par des chemins et sentiers vicinaux ainsi que des cheminements de fait. Ils répètent que, dès que les travaux commenceront, des dommages irréversibles se produiront dans la végétation et sur les espèces animales hôtes de ce site.

Ils rappellent que le site d’implantation résulte d’une donation du Roi Léopold II à l’État belge et que cette donation répond à des conditions précises. Au sujet du Donderberg, ils précisent, citant les travaux préparatoires de la loi du 31 décembre 1903, que ces conditions imposent de « ne jamais transformer aucune de ces propriétés en terrain à bâtir et leur conserver, après le décès du Donateur, la destination, le cachet et l’aspect qu’elles auront eus de son vivant ». Ils ajoutent que la donation vise à « conserver à ces biens leur destination d’embellissement » et « à ce qu’ils ne fussent déparés par aucune construction qui pût changer leur caractère ». Selon eux, « le projet apporte une atteinte frontale à ces conditions ainsi qu’à l’intégrité actuelle du site d’implantation ».

Ils admettent que le projet a évolué durant l’instruction mais estiment que le programme demeure très similaire « avec une école-barre traversant (et fractionnant) toute la parcelle ». Ils soulignent l’emprise du projet sur le milieu naturel.

Ils relèvent encore que le projet implique l'abattage de nombreux arbres à haute tige et estiment qu'il ne permet pas le maintien de l'ensemble des arbres considérés comme à maintenir. Ils se réfèrent aussi au deuxième moyen qui reproche des contradictions dans le dossier de demande et le permis délivré en ce qui concerne l'identification des arbres à abattre ou à maintenir.

Ils soulignent que l'implantation du projet va condamner les chemins vicinaux présents sur le site. Ils font valoir que « tant la fermeture que la suppression de ces chemins vicinaux privent les riverains du site [dont ils font partie] de possibilités de circulation et de mobilité dans leur environnement de vie ».

Ils exposent ensuite que le projet s'implante en intérieur d'îlot et à l'arrière des maisons avoisinantes, dont celles de la rue des Horticulteurs. Ils soulignent que cette implantation se conjugue avec le fait que le site se trouve en surplomb de la rue des Horticulteurs et montrent, sur la base du plan en coupe de l'implantation et des élévations, l'impact du projet sur les maisons de la rue des Horticulteurs où sont situées les parcelles des deux premiers requérants. Ils attirent spécialement l'attention sur la situation du deuxième requérant dont la parcelle se trouve en bordure du nouvel immeuble de logements à construire. Ils renvoient au cinquième moyen relatif à la construction d'un mur tout le long de sa parcelle et ajoutent que « la typologie et le gabarit de l'immeuble de logements n'ont aucun rapport avec le bâti existant de la rue des Horticulteurs constitué de petites maisons unifamiliales et donc avec l'habitation du deuxième requérant […] sur lequel cet immeuble s'adosse. Ils ajoutent que « la configuration en L de cet immeuble qui épouse le tracé oblique de la future voirie interne a pour conséquence que la façade nord de cet immeuble est en réalité une façade orientée à 45° vers la propriété du deuxième requérant, avec terrasse ».

Ils craignent encore le flux de circulation généré par le projet et son impact sur le stationnement. Ils renvoient au troisième moyen, dans lequel ils critiquent tant l'appréhension de la situation existante que l'évaluation de la situation projetée. Ils détaillent longuement ces deux problématiques.

Ils concluent qu'« il y va de différentes atteintes au cadre de vie des habitants avoisinants », dont ils font partie, et renvoient à l'arrêt n° 242.762, précité, qui avait admis l'urgence.

VII.1.2. La note d'observations

La partie adverse renvoie aux observations relatives aux moyens, pour ce qui concerne les griefs relatifs à l'atteinte aux termes de la Donation Royale, aux chemins vicinaux, aux flux de circulation et au stationnement.

Concernant le caractère exécutoire d'un permis d'urbanisme, elle renvoie à la jurisprudence. Elle reproche aux requérants de se fonder sur le marché public pour considérer que le permis devrait être mis en œuvre dans les 90 jours de sa délivrance, sans avoir effectué aucune démarche auprès de la partie intervenante et de sa Régie pour s'assurer que tel serait le cas. Elle note que les requérants indiquent avoir pris connaissance de l'acte attaqué le 27 avril 2023 et ont introduit leur recours en annulation avec demande de suspension le 26 juin 2023. Elle fait valoir que « si le permis devait effectivement être mis en œuvre dans le délai évoqué de 90 jours, la demande de suspension ordinaire serait sans plus d'effet utile que la requête en annulation puisqu'elle conduirait à obtenir une décision après la mise en œuvre théorique du permis ». Elle en déduit que « la demande de suspension ne peut être justifiée en ce qu'elle aboutit à réduire, sans justification appropriée, les droits de la défense de la partie adverse et ce d'autant plus que la demande a été notifiée durant la période de vacances ce qui ne facilite pas la récolte des éléments et informations et qu'un jour férié est compris dans le délai ».

Elle relève que le projet est localisé en zone d'intérêt collectif et de service public soit en zone urbanisable et que la seule disparition du caractère verdoyant du site ne peut dès lors être assimilée à un motif d'urgence.

Elle observe que le projet actuel ne peut plus être comparé à celui dont l'exécution a été suspendue par le Conseil d'État, parce qu'il a été sensiblement modifié.

Enfin, concernant les différentes nuisances évoquées, elle estime que celles-ci sont inéluctables en raison de l'urbanisation de la zone et qu'elles sont longuement abordées tant dans le rapport d'incidences que dans la motivation de l'acte attaqué. Elle y répond comme suit :

« - Les parties requérantes justifient l'urgence de leur demande au regard de la disparition d'un intérieur d'îlot.

D'un point de vue urbanistique, le site d'implantation du projet ne constitue pas vraiment un intérieur d'îlot définit comme :

“En vertu du glossaire du PRAS, un intérieur d’îlot correspond à l’"espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d’affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d’urbanisme". Le même glossaire définit l’"îlot" comme désignant l’"ensemble des terrains, bâtis ou non, délimités par des voies de communication à l’air libre ou par des limites naturelles ou régionales"” (C.E., n° 246.337 du 6 décembre 2019, ASBL les Riverains du parc du Couvent de l’avenue Wiener et consorts).

- Le site s’intègre dans un environnement vert nettement plus large que le seul quartier du Donderberg.

[*est insérée un capture d’écran de Google Maps*]

Cette carte Google permet de se rendre compte que le site (d’ailleurs non repris en vert sur la carte) s’intègre dans un environnement particulièrement verdurisé et marqué par de grands espaces.

La réalisation du projet querellé n’entraînera qu’une modification très marginale de cet ensemble vert situé à proximité immédiate.

- Comme la bénéficiaire du permis s’y est engagée, l’accessibilité du site sera augmentée notamment à travers les sentiers dont l’accès a été garanti.

- L’abattage des arbres est inhérent au projet et à l’urbanisation d’une parcelle affectée en zone d’équipement d’intérêt collectif ou de service public. Cet abattage est cependant compensé par un projet de replantation avec notamment différents massifs.

- Les bâtiments projetés sont éloignés des habitations voisines et leur profil tient compte du relief naturel du sol. Ils sont par ailleurs isolés via la végétation maintenue ou développée.

[…] ».

Sur ce dernier point, elle reproduit les coupes CC, DD et EE, qui illustrent le projet par rapport aux habitations de la rue des Horticulteurs qui, à son estime, « permettent de constater que le projet ne sera que peu perceptible depuis les habitations des parties requérantes ».

VII.1.3. La requête en intervention

La partie intervenante ne conteste pas l’urgence.

VII.2. Examen

Selon l’article 17, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d’État, la suspension de l’exécution d’une décision administrative suppose notamment une urgence incompatible avec le délai de traitement de l’affaire en annulation. L’urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l’exécution de l’acte attaqué présenterait des inconvénients d’une gravité

suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué est destiné à s'implanter sur le site du Donderberg, qui est actuellement largement arboré et vierge de constructions. Il concerne la construction d'un complexe immobilier comprenant une école fondamentale pour 672 élèves et un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, un immeuble de 8 logements comprenant une profession libérale au rez-de-chaussée et un parking souterrain de 17 places. Il nécessite l'abattage de 155 arbres sains, selon le rapport d'incidences et la liste jointe à la demande de permis. Il va entraîner une augmentation du trafic liée à l'activité de l'école et à la fréquentation des autres infrastructures prévues. En outre, compte tenu de la déclivité importante du terrain, les constructions et aménagements vont surplomber les propriétés des deux premiers requérants. La construction des logements va, en particulier, affecter considérablement le cadre de vie du deuxième requérant, eu égard au volume de la construction projetée et à l'orientation de la façade arrière en direction de sa parcelle.

Dans ces conditions, l'acte attaqué est susceptible d'entraîner une modification importante du cadre de vie des requérants à laquelle ils ne pouvaient pas nécessairement s'attendre compte tenu des conditions fixées dans la Donation Royale.

Ces inconvénients sont d'une gravité suffisante pour justifier l'urgence.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèses des parties

VIII.1.1. La requête

Le cinquième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, des articles 4, 15, a. 1er, 16, al. 4, 1°, I, 4, 16, al. 4, 1°, II, 4, 16, al. 4, 1°, III, 1, 17, 23, al. 3° b) et c), de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir.

Les requérants reprochent à l'autorité d'avoir octroyé un permis d'urbanisme sur la base d'un dossier incomplet et imprécis. Ils font valoir que « sur

des éléments essentiels pour l'appréciation de l'admissibilité du projet, les plans déposés sont imprécis et approximatifs, ne permettant ni d'appréhender complètement le projet ni de vérifier si le projet qui pourra être réalisé sera ou non conforme auxdits plans ».

Leurs critiques se concentrent sur l'immeuble de logements projeté à proximité du n° 149 de la rue des Horticulteurs (propriété du deuxième requérant). Elles concernent, d'une part, le « mur mitoyen » et, d'autre part, « l'accès au parking ».

En ce qui concerne le mur mitoyen, ils exposent que tout le long de la propriété du n° 149, les plans déposés représentent un mur de 19,82 mètres de long, qui prend la fonction de mur de clôture entre le bâtiment de logement projeté et la maison du n° 149. Ils reproduisent un extrait du « plan 2101 – plan sous-sol, rdc et coupes » et du « plan 2301 – Logements – élévations » et observent que ce mur est représenté sur la propriété du n° 149.

Ils estiment que le statut de ce mur est ambigu dès lors qu'il ne s'agit pas d'un mur existant, qu'il est donc nécessairement à édifier, mais que son emprise se situe sur le terrain voisin du projet. Ils considèrent que la motivation du permis montre que la partie adverse n'a pas appréhendé adéquatement le statut de ce mur, puisque la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est admise en partant du présupposé que le mur est existant, qu'il est mitoyen et qu'il ne doit pas être rehaussé.

En ce qui concerne l'accès au parking, ils constatent que le projet prévoit la construction d'un escalier d'accès depuis le parking en sous-sol ainsi qu'un accès depuis la desserte intérieure au site, le long de la mitoyenneté avec l'immeuble voisin sis au n° 149, à l'extrémité de la parcelle de ce n° 149.

Ils reproduisent un extrait du « plan 2101 – plan sous-sol, rdc et coupes » auquel ils reprochent de ne pas préciser concrètement les modalités architecturales de cet accès. Selon eux, la structure extérieure de l'escalier qui permet d'accéder au parking, à partir de la desserte intérieure du site, n'est pas représentée et son articulation avec la parcelle du n° 149 n'est pas précisée.

Ils ajoutent que ces manquements impliquent que l'analyse de l'autorité est erronée lorsqu'elle a estimé que « cette dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est minime puisqu'il s'agit d'un escalier extérieur, ne nécessitant pas de rehausse du mur de clôture mitoyen ». Selon les requérants, cette dérogation n'est pas minime « puisqu'elle s'ancre sur l'édification d'un mur de près de 20 mètres de

longueur sur 2,20 mètres de hauteur, ce qui a des conséquences considérables pour les habitants de la maison sise au 149 rue des Horticulteurs ».

VIII.1.2. La note d'observations

La partie adverse répond qu'une lacune affectant un dossier de demande de permis n'est de nature à vicier la décision finale que si elle a pour conséquence que la partie adverse n'a pas été en mesure de pouvoir statuer sur le projet en pleine connaissance de cause.

Elle rappelle que la question de la mitoyenneté est une question de nature purement civile. Invoquant l'article 3.106 du nouveau Code civil, elle affirme ne pas avoir commis d'erreur en qualifiant le mur de « mitoyen » entre la parcelle du n° 149 de la rue des Horticulteurs et le projet : si celui-ci n'existe pas encore, il pourra être imposé par la bénéficiaire du permis et devra se conformer à ce qui est autorisé dans le cadre du projet.

Elle répond que les imprécisions relevées par les requérants ont été levées par les plans déposés le 7 juillet 2022 qui illustrent très précisément l'intégration du bâtiment A (destiné au logement) avec l'immeuble de la deuxième partie requérante. Selon elle, les plans (dont elle reproduit un extrait) renseignent que le mur est situé entièrement sur la parcelle de la bénéficiaire du permis d'urbanisme.

Quant à l'accès au parking, elle reproduit des extraits des plans à propos desquels elle estime qu'ils contiennent des précisions suffisantes pour déterminer la structure et les matériaux préconisés.

Elle en conclut que les plans et documents déposés en 2021 et 2022 apportent les précisions requises.

VIII.1.3. Requête en intervention

La partie intervenante rappelle que les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013, précité, ne sont pas prescrites à peine de nullité et que l'éventuelle omission d'un élément requis sur la base des dispositions de cet arrêté, quand bien même serait-elle avérée, n'entraîne pas automatiquement l'illégalité du permis qui est délivré sur la base de ce dossier incomplet.

Elle estime qu'en l'espèce, les plans et les coupes joints au dossier de demande de permis reprennent toutes les informations requises par cet arrêté et rappelle que le dossier de demande de permis d'urbanisme a été déclaré complet.

Elle précise que les plans et les coupes représentent les limites, cotations et dimensions du projet, ainsi que les gabarits, hauteurs et caractéristiques des bâtiments projetés, que les plans permettent de comprendre les dimensions et les gabarits du projet, qu'ils sont soit cotés soit dessinés à l'échelle, que tous les plans et coupes du dossier de demande de permis indiquent les niveaux, que les caractéristiques des bâtiments sont renseignées dans les légendes et que les plans contiennent des informations précises relatives aux opérations de terrassement projetées et aux raccordements avec les propriétés voisines. Elle ajoute que l'intégration du projet est imagée sur les illustrations reprises dans la note explicative.

Elle rappelle aussi que d'éventuelles lacunes dans les plans et coupes du dossier de demande de permis ne seraient susceptibles d'entraîner l'annulation d'un permis que si elles sont susceptibles d'avoir faussé l'appréciation de l'autorité délivrante et l'ont empêché d'exercer son pouvoir d'appréciation en pleine connaissance de cause.

Elle estime qu'en l'espèce, la partie adverse a été correctement et suffisamment informée pour prendre une décision en parfaite connaissance de cause.

En ce qui concerne le mur de clôture représenté sur le plan PM ARC A 2101 D, elle expose, photographies à l'appui, que « le site du projet et la propriété n° 149 sont séparés par le mur de la bâtisse principale, puis celui de l'annexe, ensuite un muret de jardin et enfin un grillage fixé sur un mur de fondation jusqu'au bout du jardin » et affirment que « le plan critiqué par les requérants ne fait qu'illustrer le mur de séparation (dont une partie est un grillage sur un mur de fondation) entre le site du projet et la propriété n° 149 qui est bien existant ».

Elle se fonde sur d'autres extraits de plans, dont elle déduit que « le projet prévoit de construire un mur sur le site du projet à côté du mur existant et sur toute sa longueur ». Elle indique que « le projet ne prend donc pas appui sur le mur existant, il ne portera aucun préjudice à celui-ci » et précise que « techniquement, le projet n'a pas besoin de ce mur existant » et que « celui-ci n'a par conséquent pas lieu d'être rehaussé ». Elle ajoute que ce mur existant, situé à la limite séparative des fonds, est présumé mitoyen que ce soit en vertu de l'article 653 de l'ancien Code civil ou de l'article 3.104 du nouveau Code civil.

Elle en déduit que l'autorité délivrante a pu statuer en connaissance de cause sur la base des documents qui ont été portés à sa connaissance.

Elle considère que la seconde critique, relative à la relation des nouvelles constructions par rapport à la maison située au n° 149 et à son jardin, est peu précise et manifestement mal fondée.

Elle se réfère aux plans PM ARC A 2101 D, 2102 C et 2301 D qui sont spécifiquement consacrés aux logements. Selon elle, ces plans sont très clairs et « permettent de voir le raccord entre l'immeuble de logements projeté et la maison n° 149, que ce soit en façade à rue ou en intérieur d'îlot ». Elle en déduit que l'escalier ne s'appuie pas sur la clôture mitoyenne, que les niveaux des paliers sont indiqués, que des cotes permettent d'appréhender les dimensions de l'escalier, que la coupe BB et la façade ouest permettent d'appréhender les dépassements par rapport au terrain existant et que, sur la façade ouest, on voit le profil de la clôture mitoyenne et le profil des murs qui enserrent l'escalier. Elle ajoute que les documents graphiques sont complétés d'une note explicative qui montre des visuels facilitant l'appréciation.

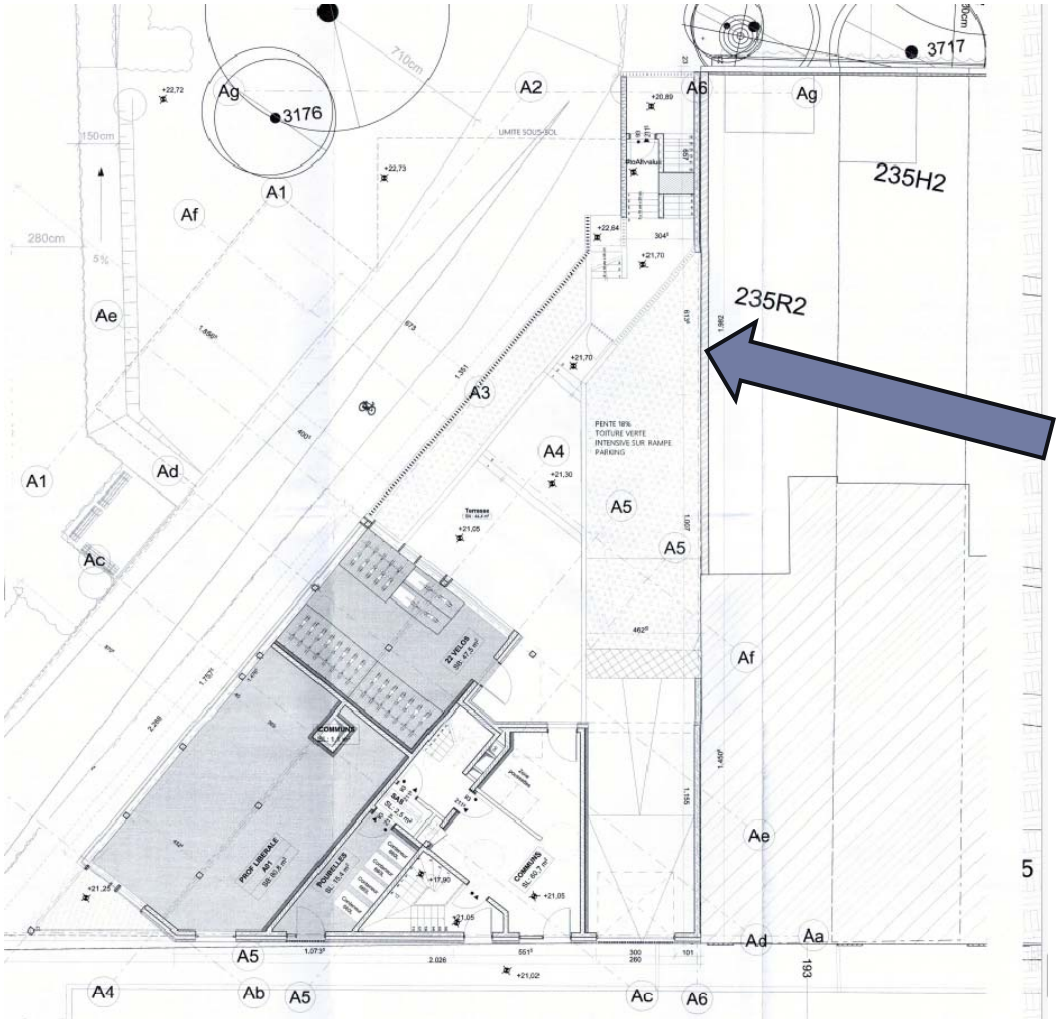
Elle conclut que la dérogation accordée par le permis à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est correctement motivée, dès lors que « le projet prévoit bien la construction d'un escalier d'accès depuis le parking en sous-sol ainsi qu'un accès depuis la desserte intérieure au site le long de la mitoyenneté avec cet immeuble voisin, à l'extrémité de la parcelle voisine », que « cette construction dépasse la profondeur autorisée par l'article 4 du Titre I^{er} du RRU » et qu'« elle ne nécessitera pas de rehausse du mur de clôture mitoyen (à savoir, la clôture et son mur de fondation, puisqu'il s'agit de construire un nouveau mur à côté du mur mitoyen, tout à fait indépendamment techniquement de ce mur mitoyen ».

Elle précise encore que l'appréciation du caractère acceptable et minime de la dérogation relève du pouvoir discrétionnaire d'appréciation de la partie adverse, que les requérants ne démontrent pas que l'autorité délivrante aurait commis une erreur manifeste d'appréciation et que le moyen n'est d'ailleurs pas pris de l'erreur manifeste d'appréciation.

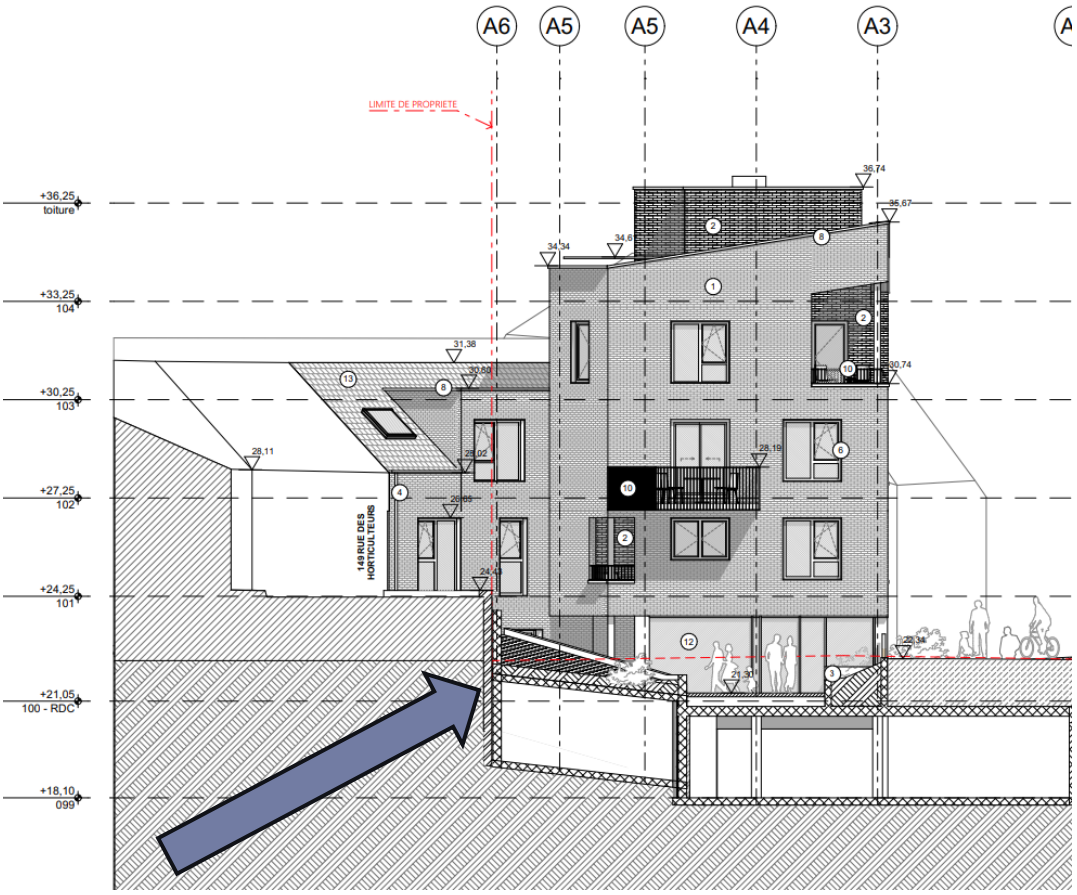
VIII.2. Examen

Le plan « PM ARC A 2101 – indice D » du 23 mai 2022 (présentant les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée des logements à bâtir) figure, à droite des escaliers menant vers les parkings en sous-sol, un mur situé sur la parcelle du projet,

mais également un mur situé sur le terrain du voisin de droite, depuis la façade arrière jusqu'au fond de la parcelle (rue des Horticulteurs, 149).



Le plan « PM ARC A 2301 – Indice D » (présentant les logements à bâtir en élévations) représente également un mur situé au-delà de la limite de propriété du projet, sur la parcelle du n° 149 rue des Horticulteurs, dont la hauteur serait, *prima facie*, de près de 2 mètres par rapport au niveau du terrain existant.



La projection intégrée dans la notice explicative du 17 juin 2021 représente également ce mur, sur ou à la limite des deux parcelles :

La photo déposée par les requérants établit la présence d'une clôture de jardin métallique – et non d'un mur – sur ou le long de la limite du projet avec le n° 149 rue des Horticulteurs, tandis que la photo produite par la partie intervenante montre que cette clôture repose sur un soubassement, probablement en béton, de quelques décimètres de hauteur.

Ces photos imposent de constater qu'en situation existante, le mur de près de 2 mètres de haut dessiné sur les plans et figuré dans la projection n'existe pas et qu'il serait donc à ériger, bien qu'il soit représenté sur la parcelle voisine et non sur celle du projet.

Sur ce point, les plans « PM ARC A 2101 – indice D » et « PM ARC A 2301 – Indice D » comportent une ambiguïté manifeste, qui a pu induire la partie adverse en erreur dans la compréhension de la situation existante et l'appréciation du caractère admissible de la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU.

En ce qui concerne les « dérogations générées par le projet », l'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Considérant que l'immeuble projeté dépasse, au niveau du rez-de-chaussée, l'immeuble voisin de droite (rue des Horticulteurs, 149), sur une profondeur dépassant 3 mètres ; qu'en effet, le projet prévoit la construction d'un escalier d'accès depuis le parking en sous-sol ainsi qu'un accès depuis la desserte intérieure au site le long de la mitoyenneté avec cet immeuble voisin, à l'extrémité de la parcelle voisine ;

Que cette dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est minime puisqu'il s'agit d'un escalier extérieur, ne nécessitant pas de rehausse du mur de clôture mitoyen ;

Considérant dès lors que ces 2 dérogations ne portent pas atteinte au cadre urbain environnant, contribuent à l'intégration du projet dans son environnement et sont, de ce fait, acceptables ».

En tout état de cause, la dérogation à l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est accordée par la partie adverse sur la base d'un motif erroné en fait, en tant qu'elle considère que l'escalier d'accès au parking ne nécessite pas de rehausse du mur de clôture mitoyen.

Ce constat ne porte pas sur la méconnaissance éventuelle d'une règle de droit civil relative au statut du mur en question. Le Conseil d'État ne peut que constater que, *prima facie*, aucun mur n'est érigé sur ou le long de la mitoyenneté et qu'à supposer que le soubassement de béton apparaissant sur la photo produite par la partie intervenante puisse être considéré comme un « mur » – ce qui est douteux – celui-ci devrait en tout état de cause être rehaussé pour atteindre la hauteur de près de 2 mètres figurée sur les plans précités.

Le cinquième moyen est sérieux.

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

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la ville de Bruxelles est accueillie.

Article 2.

La suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 mars 2023 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale à la Régie foncière de la ville de Bruxelles pour construire une école fondamentale de 672 élèves comprenant un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des abords paysagers, un immeuble de 8 logements comprenant une profession libérale au rez-de-chaussée et un parking souterrain de 17 places de parking (réf. 04/PFD/610494) sur un terrain sis rue des Horticulteurs, est ordonnée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 1er mars 2024, par la XVe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Élisabeth Willemart,	conseiller d'État, président f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Frédéric Quintin Élisabeth Willemart