

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.036 du 27 septembre 2007

A.84.723/XIII-1206

En cause :

BOUDIBA Driss,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Commune de Saint-Josse-ten-Noode,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Gaëtan VAN HOOREBEEKE, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme SEMALU,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Gaëtan VAN HOOREBEEKE, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

A.91.988/XIII-1712

En cause :

BOUDIBA Driss,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Commune de Saint-Josse-ten-Noode,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Gaëtan VAN HOOREBEEKE, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme SEMALU,

ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION
et Gaëtan VAN HOOEBEEKE, avocats,
rue Henri Wafelaerts 47-51
1060 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 juin 1999 par Driss BOUDIBA qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode à M. PELLEGRINI (SA SEMALU) domicilié rue Bonneels, 13, à 1210 Bruxelles pour un bien sis rue Willems, 45 et ayant pour objet de «démolir et reconstruire le mur de clôture afin d'installer une entrée/sortie pour le parking + démolition d'annexe et reconstruction d'un box (réf. P.U. 18.282)»" (recours A.84.723/XIII-1206);

Vu la requête introduite le 4 octobre 1999 par laquelle la société anonyme SEMALU demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 octobre 1999 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 22 mai 2000 par Driss BOUDIBA qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode à la SA SEMALU dont le siège social est situé rue Bonneels, 13, à 1210 Bruxelles pour un bien sis rue Willems, 45 et ayant pour objet de démolir et reconstruire le mur de clôture afin d'installer une entrée de parking + démolition d'annexe et reconstruction d'un box fermé (réf. P.U. 18.355/07.02.00)" (recours A.91.988/XIII-1712);

Vu la requête introduite le 16 août 2000 par laquelle la société anonyme SEMALU demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 23 août 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu les ordonnances du 23 mai 2006 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la partie adverse;

Vu les ordonnances du 27 septembre 2006, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 26 octobre 2006;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. GORS, loco Mes Fr. MAUSSION et G. VAN HOOREBEEKE, avocat, comparaissant pour les parties adverse et intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen des recours peuvent être exposés comme suit :

1. Le 3 mars 1999, la S.A. SEMALU introduit une première demande de permis d'urbanisme tendant à "démolir et reconstruire les murs de clôture afin d'installer une entrée de parking + démolition d'annexes et reconstruction d'un box fermé, sur un bien sis rue Willems, 45, à Saint-Josse-ten-Noode". L'îlot est situé en zone mixte d'habitation et d'entreprise au plan de secteur et en zone d'habitation avec intérieur d'îlot à améliorer + noyau commercial au projet de plan régional d'affectation du sol. Une demande de permis d'environnement est introduite concomitamment pour une installation de classe II relative à 35 emplacements de parkings à ciel ouvert. Cette demande visait à modifier le permis de classe II que la S.A. SEMALU avait

antérieurement obtenu le 4 mars 1997 pour l'exploitation du complexe sportif et du parking.

2. La demande de permis d'urbanisme et la demande de permis d'environnement sont mises à l'enquête publique du 22 mars au 5 avril 1999. L'enquête publique est clôturée le 8 avril 1999. La réunion de concertation, à laquelle a participé le requérant, a lieu le 27 avril 1999.

3. Le 1^{er} avril 1999, alors que l'enquête publique n'est pas terminée, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode délivre à la S.A. SEMALU le permis d'urbanisme, pour le motif qu'il améliore l'esthétique de l'intérieur d'îlot. Ce premier permis d'urbanisme constitue l'acte attaqué dans le cadre du recours n° A. 84.723 /XIII-1206.

4. Le 19 mai 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la demanderesse le permis d'environnement pour le parking de 32 véhicules. Ce permis est affiché le 1^{er} juin 1999.

5. Le 29 juin 1999, le requérant introduit un recours auprès du collège d'environnement. Le 18 août 1999, le collège d'environnement accueille ce recours et refuse le permis d'environnement.

6. Les 27 et 28 septembre 1999, la S.A. SEMALU et la commune de Saint-Josse-ten-Noode introduisent un recours contre la décision du collège d'environnement auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le 18 novembre 1999, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale rejette les recours à défaut d'objet.

7. Le 24 septembre 1999, la S.A. SEMALU avait introduit une seconde demande de permis d'urbanisme, identique à celle introduite en mars 1999. Cette demande n'a pas fait l'objet de mesures particulières de publicité.

8. Cette nouvelle demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué qui n'a pas donné son avis dans le délai de 45 jours prévu par l'article 116, § 1^{er}, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU), en sorte que cet avis est réputé favorable.

9. Le second permis d'urbanisme est délivré à la S.A. SEMALU le 7 février 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Josse-ten-Noode, pour les

motifs que la demande vise à améliorer la qualité urbaine esthétique et fonctionnelle d'un parking à ciel ouvert existant en intérieur d'îlot, que les travaux projetés assainissent l'intérieur d'îlot par rapport à la situation antérieure et que l'installation d'un "contrôle" des accès au parking améliore la sécurité de celui-ci. Il s'agit de l'acte attaqué dans le cadre du recours A.91.988 /XIII-1712;

Considérant que les deux recours ont été introduits par le même requérant et visent les deux permis d'urbanisme accordés successivement les 1^{er} avril 1999 et 7 février 2000 à la S.A. SEMALU pour l'aménagement d'un parking en intérieur d'îlot, sur un bien sis rue Willems, 45, à Saint-Josse-ten-Noode; qu'il est dans l'intérêt d'une bonne justice de joindre les recours en raison de leur connexité;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elles contestent l'intérêt à agir du requérant; qu'elles exposent qu'il est domicilié au 180 de la chaussée de Louvain et qu'il est propriétaire du n° 10 de la rue Bonneels; qu'elles constatent que le domicile du requérant se situe à 150 mètres de l'immeuble objet du permis attaqué, de l'autre côté de l'îlot formé par les rues Bonneels, Willems et la chaussée de Louvain, qu'il n'est dès lors pas riverain immédiat du parking et ne dispose d'aucune vue sur celui-ci; qu'elles estiment que le requérant s'abstient d'exposer quelles seraient les nuisances concrètes que pourraient provoquer les travaux autorisés par le permis entrepris, d'autant que ces travaux ont pour objet d'améliorer l'aspect, la configuration et l'esthétique d'un parking existant; qu'elles exposent également que le requérant n'a déposé aucune réclamation dans le cadre de l'enquête publique relative au permis d'environnement et s'est contenté d'assister à la réunion de la commission de concertation organisée par la commune; qu'elles soulignent que les éventuelles nuisances sonores causées par le projet litigieux relèvent d'une autre police administrative et ont par ailleurs été appréciées lors de la délivrance du permis d'environnement du 4 mars 1997 et que le deuxième permis d'environnement, délivré le 19 mai 1999, les a même limitées en réduisant le nombre d'emplacements de véhicules et en imposant la création d'une zone tampon par le biais d'un espace d'arbres ainsi qu'en prévoyant une grille de fermeture à front de rue; qu'elles relèvent aussi à ce propos que le requérant réside le long de la chaussée de Louvain, à savoir un des axes les plus fréquentés et les plus bruyants de la région bruxelloise; qu'elles en concluent que l'intérêt du requérant n'est ni direct, ni suffisant;

Considérant que tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie;

Considérant que le requérant est propriétaire du n° 10, rue Bonneels, bâtiment dont l'arrière donne directement sur l'intérieur d'îlot occupé par le parking précité; que le projet litigieux se situe dans son voisinage immédiat; qu'il dispose depuis l'une de ses propriétés d'une vue directe sur le parking en question; qu'il a, en sa qualité de propriétaire de la maison voisine de l'implantation litigieuse, un intérêt certain à l'annulation des permis, quand bien même il donnerait cette maison en location et n'y résiderait pas personnellement; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant qu'il ressort de l'exposé des faits que, le 24 septembre 1999, la S.A. SEMALU a introduit auprès de la commune de Saint-Josse-ten-Noode une demande de permis en tout point identique à celle qu'elle avait introduite le 3 mars 1999 et pour laquelle le premier permis d'urbanisme avait été délivré le 1^{er} avril 1999; que, ce faisant, la S.A. SEMALU a renoncé au premier permis d'urbanisme et que le second permis d'urbanisme annule et remplace celui délivré précédemment, bien qu'il ne l'exprime pas formellement; que le recours n° A. 84.723 /XIII-1206 n'a plus d'objet;

Considérant que, dans son second recours, la partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2, 3, 26, 31 et 204 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (OPU), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de la prescription A.1.0.2. des prescriptions urbanistiques littérales du plan des affectations du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, adopté par arrêté royal du 28 novembre 1979, et de l'excès de pouvoir; qu'elle reproche au permis d'urbanisme du 7 février 2000 d'avoir été délivré sans que le projet n'ait été soumis aux mesures particulières de publicité, alors que la prescription A.1.0.2., § 3, du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise précise que lorsque les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations concernées par les actes et travaux litigieux ne s'accordent pas avec celles de l'îlot ou de la zone, ces actes et travaux doivent être soumis à des mesures particulières de publicité; qu'elle constate qu'en l'espèce, l'installation d'un parking s'étendant sur toute la profondeur de l'îlot ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques de l'îlot d'implantation et aurait dû être soumise à des mesures particulières de publicité;

Considérant que les parties adverse et intervenante répondent que l'objet du permis n'est pas d'autoriser l'installation du parking litigieux, qui préexistait à la demande de permis depuis de très nombreuses années, mais d'en améliorer substantiellement l'aménagement; que, selon elles, l'acte attaqué n'a ni pour objet, ni pour effet de modifier les caractéristiques urbanistiques de l'îlot; qu'elles estiment dès

lors que les mesures particulières de publicité prévues par la prescription A.1.0.2. du plan de secteur n'étaient pas requises;

Considérant que le parking litigieux est localisé en zone mixte d'habitation et d'entreprise au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, adopté par arrêté royal du 28 novembre 1979; qu'il ressort des prescriptions littérales afférentes à cette zone, à savoir la prescription A.1.0.2., qu'elle est affectée au logement, aux ateliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, ou aux bureaux, et ce, sous certaines conditions pour certaines de ces affectations; que la prescription A.1.0.2., § 3, du plan de secteur prévoit des restrictions générales pour toutes les affectations et précise, notamment en son point a), que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'îlot ou de la zone et que les modifications de ces dernières doivent être soumises à des mesures particulières de publicité;

Considérant qu'en l'espèce, la seconde demande de permis d'urbanisme, introduite le 24 septembre 1999, avait comme objet différents actes et travaux sur le parking litigieux, situé en intérieur d'îlot, à savoir la démolition et la reconstruction des murs de clôture, l'installation d'une entrée de parking, la démolition d'annexes (notamment un atelier) et la reconstruction d'un boxe fermé; que les travaux de démolition de bâtiments et de reconstruction de murs impliquent des modifications quant aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot et que ces modifications auraient dû être soumises à des mesures particulières de publicité, conformément à la prescription précitée; que l'argument selon lequel l'implantation du parking litigieux est préexistante ou celui selon lequel les travaux avaient comme objet une amélioration de l'aménagement du parking est sans pertinence à cet égard;

Considérant que, quand elle est imposée, la tenue de l'enquête publique est une formalité substantielle de l'acte qui en fait l'objet et que les autorités ne peuvent se dispenser de l'organiser, pour quelque motif que ce soit, et qu'elles doivent en assurer l'effet utile, de manière à ce que les habitants du quartier, directement concernés par le projet, aient effectivement la possibilité de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause; que la seconde demande de permis d'urbanisme n'a pas fait l'objet de mesures particulières de publicité; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.84.723/XIII-1206 et A.91.988/XIII-1712 sont jointes.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur le recours n^o A.84.723/XIII-1206.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode le 7 février 2000 à la S.A. SEMALU pour un bien sis rue Willems, 45 et ayant pour objet de "démolir et reconstruire les murs de clôture afin d'installer une entrée de parking + démolition d'annexes et reconstruction d'un box fermé".

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 594,96 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 247,90 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept septembre deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.