

A R R E T

n° 202.175 du 19 mars 2010

A. 195.790/XV-1226

En cause :

- 1. LAQUAY** Henry,
- 2. VAN BLOMMEN** Martine,
- 3. TOTELIN** Daniel,
- 4. KEVERS** Jeanine,
- 5. VAN DER DONCKT** Caroline,

ayant élu domicile chez
Mes A. CORNET & Qu. de RADIGUES, avocats,
chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles,

contre :

- 1. la commune de Jette**,
ayant élu domicile chez
Me J. SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

- 2. la Région de Bruxelles-Capitale**,

Requérante en intervention :

la s.p.r.l. FRER,
ayant élu domicile chez
Mes O. LOUPPE & J. LAURENT, avocats,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE DES RÉFÉRÉS,

Vu la requête introduite le 10 mars 2010 par Henri LAQUAY, Martine VAN BLOMMEN, Daniel TOTELIN, Jeannine KEVERS et Caroline VAN DER DONCKT, en ce qu'elle tend à la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 février 2010 à la s.p.r.l. FRER, ayant pour objet le remplacement d'une chambre froide pour se mettre aux normes de l'AFSCA et la «réhabilitation» d'une terrasse relativement à deux biens sis 468 et 470 rue Léopold I^{er} à Jette;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 11 mars 2010 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 18 mars 2010 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre ;

Entendu, en leurs observations, Me A. CORNET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. LAURENT, avocat, comparaissant pour la requérante en intervention;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, auditeur au Conseil d'État;

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 du recours se présentent comme suit:

Un restaurant et un snack apparentant à la s.p.r.l. FRER sont installés aux numéros 468 et 470 de la rue Léopold I^{er} à Jette. Les parcelles sont situées en zone d'habitation et liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol de Bruxelles-Capitale, et en zone «habitation et commerce» au plan particulier d'affectation du sol n° 7.03 «Quartier Miroir». Le 16 octobre 2009, la s.p.r.l. FRER introduit une demande de permis d'urbanisme dont l'objet est décrit comme suit: «suppression d'une chambre froide et de l'appentis qui l'abrite + couverture d'une cour et placement d'une nouvelle chambre froide dans ce nouveau volume + réhabilitation de la terrasse existante et réalisation de plantations». Le formulaire de demande de permis contient l'exposé suivant:

« La première motivation est la mise en conformité des chambres froides vis-à-vis des normes de l'AFSCA. L'actuelle chambre froide n'est plus aux normes et arrive en fin de vie. De plus, elle n'est pas idéalement placée par rapport à la zone de production. Le nouvel emplacement prévu la positionnera juste à côté de la zone de traitement des denrées, garantissant ainsi une meilleure hygiène.

La nouvelle chambre froide consommera moins d'énergie que l'ancienne et ses moteurs seront beaucoup plus silencieux (compresseurs de type Silensys). Le gaz réfrigérant utilisé sera un gaz plus respectueux de l'environnement: le R507.

La couverture de la cour permettra d'avoir un espace plus propre, intérieur et isolé entre la chambre froide et le restaurant. Cela diminue également les dépenses énergétiques.

La suppression de l'ancien appentis et le remplacement des 2 abris de jardin/réserve existants, peu esthétiques, et le remplacement de ces 2 abris par un abri unique plus esthétique permettra de réhabiliter la terrasse existante qui n'était plus utilisée comme telle. En outre, le revêtement de sol existant imperméable sera remplacé par un nouveau revêtement semi-perméable et des plantations seront réalisées afin de redonner à cet espace un aspect plus convivial.

La terrasse ainsi réaménagée pourra être rouverte à la clientèle, garantissant du même coup plus d'emploi.

Afin de limiter les nuisances pour le voisinage, l'utilisation de cette terrasse sera limitée aux beaux jours de l'année et ne sera plus accessible après 22 h.

La configuration du bâti existant ainsi que le désir de respecter les normes de l'AFSCA nous amènent à déroger au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse. Le volume créé au n° 468 est cependant en grande partie compensé par la suppression du volume arrière du n° 470 (appentis et chambre froide)».

La commune a accusé réception du dossier complet le 25 novembre.

La demande comportant des dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), une enquête publique a été organisée du 30 novembre au 14 décembre. Aucune observation n'a été émise. Le 18 décembre, la commission de concertation a émis un avis favorable rédigé comme suit:

« Vu que la demande se situe en zone d'habitation et liséré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

Vu que la demande se situe en zone d'habitation et commerce du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Miroir (A.E. du 19.12.1991);

Considérant que la demande vise au remplacement d'une chambre froide pour se mettre aux normes de l'AFSCA;

Considérant que la couverture de l'entièreté de la cour par la nouvelle chambre froide sera compensée par la démolition des annexes existantes et l'aménagement de la nouvelle terrasse;

Considérant que la superficie de la cour était fort réduite et déjà entièrement dallée».

Le 31 décembre, le collège des bourgmestre et échevins propose au fonctionnaire délégué d'accorder des dérogations au titre I^{er}, art. 4, du règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée. Le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées le 10 février 2010.

Le 23 février, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité, qui est motivé comme suit:

« •Vu que le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a, en date du 10.02.2010, accordé les dérogations sollicitées par le Collège des Bourgmestre et Echevins (ref:10/DER/275442), pour les motifs suivants:

– “Considérant que le bien se situe en zone d’habitation et liséré de noyau commercial du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

– Considérant que le bien se situe dans les limites du plan particulier d’affectation du sol 7.03 ‘Quartier du Miroir’ approuvé par arrêté de l’Exécutif du 19/12/1991;

– Considérant que la demande vise à remplacer une chambre froide pour se mettre aux normes de l’AFSCA et réhabiliter une terrasse;

– Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2009 au 14/12/2009 en raison de la dérogation au Titre I, article 4 du règlement régional d’urbanisme en ce qui concerne la profondeur et à la prescription urbanistique du plan particulier d’affectation du sol en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d’annexes limitée et qu’aucune réclamation n’a été introduite;

– Vu l’avis favorable de la commission de concertation du 18/12/2009;

– Vu l’avis du service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente du 09/10/2009;

– Considérant qu’il s’agit d’un commerce situé au rez-de-chaussée de deux bâtiments (n° 468 et n° 470);

– Considérant que l’actuelle chambre froide se situe sur la cour de l’immeuble n° 470, ce qui n’est pas idéal par rapport à la zone de production;

– Considérant que la nouvelle chambre froide consommera moins d’énergie que l’ancienne et ses moteurs seront beaucoup plus silencieux;

– Considérant que la nouvelle chambre froide sera installée sur la petite cour de l’immeuble n° 468;

– Considérant que la couverture de l’entièreté de la cour par la nouvelle chambre froide et une réserve sera compensée par la démolition des annexes existantes de l’immeuble n° 470, l’aménagement d’une nouvelle terrasse (semi-perméable);

– Considérant que la superficie de la cour de l’immeuble n° 468 était fort réduite et déjà entièrement dallée;

– Considérant que l’utilisation de la nouvelle terrasse sera limitée aux beaux jours de l’année et ne sera plus accessible après 22h;

– Considérant que ces aménagements améliorent le fonctionnement du commerce existant;

Avis favorable”;

• Considérant qu’en date du 31.12.2009 le Collège des Bourgmestre et Echevins avait émis un avis favorable moyennant les motifs suivants qui ne sont pas repris par le fonctionnaire délégué de l’Administration de l’Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale:

– Vu que l’immeuble se trouve en zone d’habitation et commerce du P.P.A.S. n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par l’A.E. du 19.12.1991;

– Considérant que l’habitation est l’affectation première de la zone dans laquelle est situé le bien et que toute affectation doit par définition veiller à garantir la compatibilité avec cette affectation première;

– Considérant que la construction de l’extension ne nécessite pas une rehausse importante des murs mitoyens et n’aggrave donc pas la situation existante par rapport aux voisins;

– Vu l’avis favorable moyennant conditions du service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 09.10.2009;

• Considérant que les autorités communales se rallient pour le reste à la motivation et aux considérants du fonctionnaire délégué de l’Administration de l’Aménagement du Territoire et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale».

Ce permis est assorti de conditions, parmi lesquelles les suivantes:

«• limiter l’accès à et l’utilisation de la terrasse à 22h00;

- garantir en tout temps la compatibilité avec le logement qui est l'affectation première de la zone en prenant toutes les mesures nécessaires afin de ne causer aucun trouble de voisinage pour les habitations voisines (bruit, odeurs,...)».

Il s'agit de l'acte attaqué. Le demandeur de permis en a été informé le jour même, et il lui a été notifié, ainsi qu'au fonctionnaire délégué le 1^{er} mars.

Les requérants habitent Boulevard de Smet de Naeyer, de l'autre côté du pâté de maisons. Leurs jardins jouxtent les parcelles pour lesquelles le permis a été délivré. Ils ont eu vent du projet faisant l'objet du permis en septembre 2007, et ont à diverses reprises informé la commune de leur opposition à ce projet.

Malgré qu'elle avait informé un des requérants qu'elle le tiendrait au courant des suites réservées à ce projet, la commune n'a pas averti les requérants des démarches entreprises par la s.p.r.l. FRER, ni du permis délivré. Le 24 février 2010, les requérants ont constaté que des travaux étaient en cours de réalisation dans les deux cours arrière du restaurant et du snack. Le premier requérant a consulté le dossier à l'administration de l'urbanisme, le 26 février 2010, mais le permis n'y figurait pas. Ses avocats se sont rendu à la même administration le 2 mars, et ils ont obtenu copie d'un «projet de décision du Collège» daté du 23 février. Par courrier télécopié du 5 mars, adressé au collège, les conseils des requérants ont attiré son attention sur le fait que les travaux ont débuté alors qu'un permis n'est exécutoire qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa notification. A la suite de quoi, la commune a enjoint à la s.p.r.l. FRER de suspendre les travaux jusqu'au 31 mars 2010. Le 8 mars 2010, le premier requérant a obtenu une copie du permis d'urbanisme attaqué.

Considérant que la s.p.r.l. FRER demande à intervenir à la cause; qu'elle est la bénéficiaire de l'acte attaqué et a intérêt à en défendre la légalité; qu'il y a lieu d'accueillir son intervention dans la procédure en référé;

Considérant que si les requérants ont dû se douter dès le 24 février qu'un permis d'urbanisme avait été délivré, il est établi qu'ils n'en ont eu connaissance que le 8 mars; que la requête a été introduite le 10, avec diligence;

Considérant que les travaux autorisés par le permis attaqué sont de peu d'ampleur et pourraient être achevés avant que le Conseil d'Etat ne se soit prononcé sur une demande de suspension introduite selon la procédure ordinaire; que la requête en suspension est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable au sujet duquel ils s'expriment comme suit:

« 1. Le préjudice grave

1.1. Ainsi que le démontrent le plan d'implantation joint à la demande de permis d'urbanisme et les clichés photographiques joints à la présente requête, la terrasse autorisée par l'acte attaqué sera édifiée sur la cour arrière du restaurant le "*French Kiss*", laquelle cour jouxte le jardin des requérants. Elle sera installée à une distance de ± 11 mètres de l'habitation proprement dite des requérants.

Plus spécialement, les clichés photographiques n° 1 et n° 2 révèlent que la terrasse du restaurant sera installée derrière le jardin de la requérante Van Der Donckt, n'étant séparée de ce jardin que par un mur mitoyen de plus ou moins 2m et derrière le jardin des requérants Laquay et Van Blommen, n'étant séparée de ce jardin que par un abri de jardin d'une hauteur d'1 m 90. Quant aux deuxième requérants, la cour projetée est mitoyenne – sur toute sa longueur (lire "largeur") – de leur jardin.

La terrasse litigieuse aura une superficie de ± 6 m sur 5 m 45 et pourra accueillir au moins 20 personnes, le midi et le soir.

1.2. L'exploitation d'une terrasse dans un intérieur d'îlot affecté à l'habitation créera inévitablement des nuisances très importantes en termes de bruit pendant la journée et le soir.

Il ne peut être contesté qu'un intérieur d'îlot a la particularité de favoriser la répercussion des bruits de sorte que les conversations, les éclats de rire, les cris des convives, les bruits de vaisselle, les allées et venues du personnel et des clients auront une résonance telle qu'ils porteront gravement atteinte à la quiétude des requérants dès l'apparition des "beaux jours", soit dès le mois d'avril jusqu'au mois de septembre, période pendant laquelle les requérants sont légitimement en droit de jouir de leur jardin situé dans un îlot voué à l'habitation, sans être dérangés par les nuisances inévitables occasionnées par l'activité en plein air du restaurant dont les portes s'ouvriront sur la cour arrière.

Il faut rappeler qu'un restaurant et sa terrasse s'exploitent de la manière suivante:

A partir de 11h du matin: installation des tables et des chaises entreposées dans l'abri de jardin situé juste derrière le jardin des requérants Laquay et Van Blommen, préparation des tables.

A partir de midi: arrivée des premiers clients, les derniers quittant les lieux vers 15h

A partir de 15h: les tables sont débarrassées

A partir de 18h: installation des tables pour le second service de la journée

A partir de 19h: arrivée des clients

22h: arrêt (hypothétique) du service en terrasse

Puis nettoyage de la terrasse du restaurant, entreposage des tables et des chaises dans l'abri de jardin.

La terrasse du restaurant générera donc du bruit de 11 h du matin à 11h du soir, avec un "temps mort" entre ± 15 h30 et 18h.

C'est en vain que la partie adverse ferait valoir que des arbres, situés sur la propriété des premier et deuxième requérants, joueraient un rôle d'écran.

Si les arbres pourraient, le cas échéant, constituer un écran visuel à tout le moins et en partie seulement pour les premiers et deuxième requérants, ils ne peuvent en aucun cas faire office d'écran sonore, un intérieur d'îlot constituant une véritable caisse de résonance au sein de laquelle les sons se propagent malgré la présence d'arbres.

1.3. Votre Conseil a admis qu'"en raison du caractère objectif du recours en annulation et des demandes de suspension qui lui sont connexes, le préjudice grave difficilement réparable que l'exécution d'un acte attaqué

doit risquer de causer pour que la suspension puisse être ordonnée par le Conseil d'Etat, ne doit pas nécessairement être causé exclusivement au requérant”.

En l'espèce, l'ensemble des habitants qui occupent les logements sis boulevard de Smet de Naeyer et rue Léopold I^{er} et qui jouissent d'un jardin en intérieur d'îlot subiront le même préjudice grave, plus spécialement en termes de nuisances sonores.

Les requérants déposent, en annexe à la présente requête, des clichés photographiques démontrant que l'intérieur d'îlot, à l'exception de quelques boxes de garage, est dominé par la présence de jardins.

Le boulevard de Smet de Naeyer présente la caractéristique d'une voie d'accès particulièrement fréquentée de deux fois deux bandes de circulation et générant dès lors de très importantes nuisances sonores dues au trafic des véhicules.

Les pièces de vie des requérants (salon, chambres,...) sont dès lors orientées vers l'intérieur de l'îlot, particulièrement calme, afin de se préserver de telles nuisances.

A titre informatif, les premiers requérants ont deux enfants de 7 et 8 ans, les seconds requérants une enfant de 8 ans et la troisième requérante deux enfants de 13 et 16 ans. Les chambres des enfants, dans lesquelles ils étudient et vont dormir vers 20h30, se trouvent à l'arrière de leurs maisons, à 11 mètres de la terrasse du restaurant qui, comme expliqué ci-dessus, générera du bruit jusqu'à 23h.

Dans de telles conditions également, l'aménagement de la terrasse litigieuse constituera un préjudice grave difficilement réparable dans le chef des requérants.

1.4. La gravité du préjudice est également liée au premier moyen pris à l'appui de la présente requête.

Il a été démontré à l'occasion du développement du premier moyen que l'édification de la terrasse litigieuse viole manifestement la prescription 2.2.3 du PPAS 7.03 “Quartier Miroir” applicable à la zone des cours et jardins avec construction d'annexes limitée qui limite le taux d'emprise des annexes à 50 % sur la cour et impose que 50 % de la superficie de la cour soit plantée.

Ce projet contrevenant de manière fondamentale à ces prescriptions, censées préserver l'intérieur de l'îlot, doit être considéré comme grave.

En effet, “le préjudice qui résulte d'une construction non autorisée, soit parce que la parcelle est destinée à rester vierge, soit parce que le projet autorisé excède de beaucoup ce qu'il est permis de construire, est grave”.

2. Le caractère difficilement réparable du préjudice.

Pour apprécier le caractère difficilement réparable du préjudice, il y a lieu de vérifier si ce préjudice peut être réparé par l'annulation de l'acte attaqué, sachant qu'il doit s'agir d'une réparation en nature.

En l'espèce, l'annulation de l'acte attaqué qui n'interviendrait vraisemblablement qu'au mieux plusieurs mois après l'introduction de la requête et alors que la terrasse du restaurant aura déjà été édifiée, dans la semaine qui suit l'éventuel rejet de la demande de suspension ne pourra réparer le préjudice grave qu'auront subi les requérants pendant plusieurs mois voire années, en raison des nuisances occasionnées par la terrasse du restaurant.

En outre, la réparation en nature du préjudice grave implique non seulement la remise en pristin état de la cour arrière du bâtiment sis 470 rue Léopold I^{er} mais également la démolition de la construction couvrant l'ensemble de la cour arrière du bâtiment sis 468 rue Léopold I^{er} destinée à abriter la chambre froide ainsi que la reconstruction de l'actuelle annexe dans la cour arrière du bâtiment sis 470 rue Léopold I^{er} qui abrite l'actuelle chambre froide.

Dans ces conditions, le préjudice grave est difficilement réparable.»;

Considérant qu'aucun risque de préjudice grave difficilement réparable n'est allégué en ce qui concerne la couverture de la cour de l'immeuble sis au n° 468 de la rue Léopold I^{er} et le déplacement de la chambre froide vers cet endroit;

Considérant que le seul préjudice allégué est lié, non pas à la construction de la terrasse à l'arrière de l'immeuble sis au n° 470, mais à son utilisation comme terrasse de restaurant quand les conditions météorologiques s'y prêtent;

Considérant que la commune a été attentive à ce risque, et qu'elle a inséré dans les conditions dont le permis attaqué est assorti, les deux conditions mentionnées plus haut; que le contrôle du Conseil d'Etat porte sur l'acte qui lui est déféré, et non sur sa mise en œuvre éventuellement incorrecte; qu'en limitant l'utilisation de la terrasse à 22 h, et en imposant au bénéficiaire du permis l'obligation de résultat de «garantir en tout temps la compatibilité avec le logement... en prenant toutes les mesures nécessaires afin de ne causer aucun trouble de voisinage pour les habitations voisines (bruit, odeurs,...)», la partie adverse a assorti l'acte attaqué de conditions qui sont de nature à maintenir les inconvénients générés par l'exploitation de la terrasse du restaurant dans les limites des inconvénients normaux du voisinage; que de tels inconvénients ne peuvent être regardés comme un préjudice grave;

Considérant que ces inconvénients étant liés à l'utilisation de la terrasse et non à sa construction, dans l'hypothèse où l'exploitant ne respecterait pas les conditions qui lui sont imposées et causerait au voisinage un trouble excessif, il pourrait y être remédié par une interdiction d'utiliser la terrasse aux fins d'y servir des repas;

Considérant que le préjudice allégué n'est ni grave, ni difficilement réparable;

Considérant que le sérieux d'un moyen est autre chose que l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'en l'espèce, l'illégalité fût-elle avérée que les circonstances de fait empêcheraient de regarder le préjudice comme grave et comme difficilement réparable; qu'il n'est pas nécessaire de préjuger du sérieux d'un des moyens pour apprécier s'il existe un tel risque de préjudice;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la s.p.r.l. FRER est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Article 4.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre des référés, le dix-neuf mars deux mille dix, par :

M.	LEROY,	président de chambre,
M.	GAYIBOR,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

K. T. GAYIBOR

M. LEROY