

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R Ê T

n° 208.378 du 22 octobre 2010

A. 196.329/XV-1263

En cause : **JANSSENS** René,
ayant élu domicile chez
Mes Jean LAURENT
et Gilles BATAILLE, avocats,
rue Defacqz 78
1060 Bruxelles,

contre :

la commune de Koekelberg.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 23 avril 2010 par René Janssens qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 12 janvier 2010 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Koekelberg ayant pour objet l'aménagement d'un atelier de boulangerie, la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble à trois appartements sur un bien sis rue Herkoliers 38 à Koekelberg;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 3 août 2010, les convoquant à comparaître le 30 septembre 2010 à 14.00 heures;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me G. BATAILLE, avocat, comparaisant pour la partie requérante et Me Chr. DIEELIS, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le requérant est propriétaire d'un bien sis rue Herkoliers, 34, à Koekelberg. Il a obtenu, le 18 mai 2004, un permis d'urbanisme autorisant la construction, en intérieur d'îlot, d'une habitation familiale le long du mur mitoyen entre son bien et celui sis au n° 38 de la même rue.

Le 29 janvier 2008, la s.p.r.l. Immo Farran introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Koekelberg une demande de permis d'urbanisme tendant à l'aménagement d'un atelier de boulangerie dans un ancien entrepôt, la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble à quatre appartements rue Herkoliers, 38.

Une enquête publique est organisée du 6 octobre au 20 octobre 2008 et suscite trois réclamations, dont celle du requérant.

Le 23 octobre, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 20 janvier 2009, le collège des bourgmestre et échevins rend un avis favorable moyennant le respect de conditions parmi lesquelles figurent celles énoncées par la commission de concertation. En outre, il propose au fonctionnaire délégué «d'accorder la dérogation au R.R.U. [règlement régional d'urbanisme], Titre I, art.4: profondeur, la hauteur de la façade avant et la toiture; Titre II art.3: normes minimales de superficie et art.10: éclairage naturel pour les séjours».

Une nouvelle enquête publique est organisée du 11 mai au 25 mai 2009 et suscite quatre réclamations, dont celle du requérant.

Le 4 juin 2009, la commission de concertation donne à nouveau un avis favorable, à condition:

- « - de prévoir un reportage photographique [détaillé] de la maison à démolir;
- de respecter l'alignement arrêté par Arrêté Royal du 17 novembre 1868;
- de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de prévoir un emplacement de parking par logement et d'étudier la possibilité d'inverser l'implantation de la chaîne de production;

- de diminuer le nombre de logements à 3 unités;
- de supprimer un niveau d'appartement pour réduire la hauteur de l'immeuble;
- de descendre la corniche;
- de revoir l'esthétique de la façade avant et de la porte de garage en proposant une composition et des matériaux (e.a. la porte de garage) plus sobres, mieux adaptés au site de protection;
- d'intégrer les descentes d'eaux pluviales dans la façade avant;
- de placer une citerne d'eaux de pluie;
- de verduriser les toitures plates;
- de se conformer au R.R.U. concernant l'éclairage naturel des chambres;
- d'élargir les portes d'entrée des appartements;
- de supprimer la coupole du réfectoire et de trouver une autre manière pour apporter de la lumière et/ou [...] ventiler;
- d'appliquer le code civil sur toute la profondeur de la terrasse arrière».

Le collège des bourgmestre et échevins rend, le 9 juin 2009, un avis favorable conditionnel et propose au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations.

Le 31 juillet 2009, le fonctionnaire délégué accorde sous conditions les dérogations sollicitées.

Le 12 janvier 2010, le collège octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est rédigé comme suit:

« [...] »

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme: "Quartier Léopold II - partie III";

Vu la décision du 31 juillet 2009 du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 09 juin 2009, dérogation au susdit [plan particulier d'affectation du sol];

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2009 au 25/05/2009 et que 4 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 04/06/2009;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis [...] relatif à un bien sis rue Herkoliers 38 à 1081 Koekelberg et tendant à aménager un atelier de boulangerie, à démolir une habitation et à construire un immeuble à 3 appartements est délivré à IMMO FARRAN s.p.r.l. conformément aux 2 plans datés du 20 octobre 2009 et au plan annexe-matériaux de façade daté du 24 décembre 2009, pour les motifs suivants :

- Vu la demande de permis d'urbanisme [...] introduite par IMMO FARRAN s.p.r.l. en vue d'aménager un atelier de boulangerie, de démolir une habitation et de construire un immeuble à 4 appartements, sis rue Herkoliers 38 à 1081 Koekelberg;
- Considérant que la demande prévoit également des transformations aux hangars et anciennes écuries avec la démolition des étages et la démolition

- partielle de murs mitoyens et un nouveau revêtement de la toiture de l'entrepôt dont la remarquable structure métallique est maintenue;
- Vu l'avis unanime favorable [...] de la commission de concertation du 4 juin 2009 sous conditions;
- Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins du 9 juin 2009 avec un avis favorable sous conditions;
- Vu la décision du fonctionnaire délégué datée du 31 juillet 2009 d'accorder les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins,

pour les motifs suivants :

- Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, en zone de protection de l'ancienne école des filles de Koekelberg faisant l'objet d'une procédure de classement en cours, ainsi qu'en zone mixte d'habitation et d'ateliers artisanat, zone d'annexes et zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol "Quartier Léopold II – partie III";
- Considérant que la demande vise à :
 - démolir une habitation située à front de rue afin de construire un immeuble de 4 appartements;
 - transformer les entrepôts situés à l'arrière en vue d'y aménager un atelier de boulangerie;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2009 au 25/05/2009 et que 4 lettres de réclamations et/ou d'observations ont été introduites;
- Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 04/06/2009;
- Considérant que le nouvel immeuble implanté à front de rue se conforme au gabarit maximum du P.P.A.S. mais déroge aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme Titre I, art. 4 (profondeur) en dépassant l'immeuble le plus profond de 1,60m et art. 6 (toiture), la hauteur en façade avant et la toiture dépassant de 3,60m le gabarit le plus haut;
- Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en sa séance du 17 septembre 2008;
- Considérant que la suppression d'un logement est largement compensée par la construction de 4 appartements;
- Considérant que l'activité prévue dans l'atelier est conforme à la destination du plan particulier d'affectation du sol et du plan régional d'affectation du sol (350m² d'activités productives);
- Considérant que le P.P.A.S. prévoit une zone de cours et jardins au fond de la parcelle; que le projet prévoit de diminuer les volumes en intérieur de l'îlot; que le projet maintient les constructions sur l'entièreté de la parcelle sans accroître le volume bâti;
- Considérant qu'ainsi la remarquable structure métallique [du] hangar est maintenue;
- Considérant qu'il y a lieu de respecter l'alignement arrêté par Arrêté Royal du 17 novembre 1868;
- Considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu pour les logements;
- Considérant que les immeubles avoisinants sont anormalement bas;
- Considérant, toutefois, que la hauteur du nouvel immeuble dépasse le gabarit moyen des bâtiments de ce tronçon de rue;
- Considérant qu'une dérogation au Titre I du R.R.U. en terme de hauteur peut être accordée à condition de ne pas opter pour la hauteur maximale du P.P.A.S.;
- Considérant que l'ensemble de la façade avant ne s'harmonise pas suffisamment au site de protection de l'immeuble en cours de classement;

- Considérant que la lucarne en façade avant ne respecte pas la prescription du P.P.A.S. en étant située à moins de 1m de l'axe mitoyen;
- Considérant qu'il y a lieu d'intégrer les descentes d'eaux pluviales dans la façade avant;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de citerne d'eaux pluviales;
- Considérant que l'appartement 4, sous les combles, ne respecte pas les superficies minimales du Titre II du R.R.U. pour la chambre;
- Considérant que l'éclairement naturel des séjours déroge au Titre II – art.10 du R.R.U.; que cette dérogation peut se justifier par la grande superficie des séjours avec cuisines intégrées;
- Considérant que les dérogations par rapport au Titre II – art.10 du R.R.U. pour les chambres 2 aux 2^e et 3^e étages sont moins justifiables;
- Considérant que la largeur des portes d'entrée des appartements n'est pas conforme au titre II – art.6 du R.R.U.;
- Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/06/2008 stipule que la coupole du réfectoire au rez-de-chaussée se trouve trop près de la façade vitrée de la cuisine au 1^{er} étage;
- Considérant que la terrasse au 1^{er} étage ne respecte pas les distances prévues au Code Civil.

et aux conditions suivantes :

- Supprimer un niveau pour réduire la hauteur de l'immeuble situé à front de rue en abaissant la corniche;
- Diminuer le nombre de logement à 3 unités;
- Respecter l'alignement arrêté par Arrêté Royal du 17 novembre 1868;
- Revoir l'esthétique de la façade avant en intégrant les descentes d'eaux pluviales et en proposant une composition et des matériaux (entre autres pour la porte de garage) plus sobres, mieux adaptés au site de protection du bâtiment en cours de classement;
- Se conformer au R.R.U. concernant l'éclairement naturel des chambres, la largeur des portes d'entrée des appartements et le placement d'une citerne d'eaux de pluie;
- Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin de prévoir si possible un emplacement de parking par logement et étudier la possibilité d'inverser l'implantation de la chaîne de production;
- Verdurer les toitures plates, supprimer la coupole du réfectoire (ou la déplacer) et respecter le Code civil en termes de vues en ce qui concerne la terrasse arrière;
- Fournir un reportage photographique détaillé de la maison à démolir.

En application de l'article 91 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, des plans modifiés (répondant aux conditions susmentionnées) seront approuvés par le collège des bourgmestre et échevins avant la délivrance du permis d'urbanisme;

Vu les 2 plans modifiés datés du 20 octobre 2009 et le plan annexe-matériaux de façade daté du 24 décembre 2009;

Considérant que les plans modifiés répondent dès lors aux exigences émises par le fonctionnaire délégué et aux critiques de la commission de concertation et du Collège.

Article 2. Le titulaire du permis devra:

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins et le rapport du Service d'Incendie et d'Aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) daté du 25 juin 2008.
[...];»;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de

l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, il conclut que le recours est recevable et que le premier moyen est fondé;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du «principe général de droit de la motivation interne» ainsi que du «principe général de droit du bon aménagement des lieux»; qu'il fait valoir que l'acte attaqué ne motive pas adéquatement en quoi, dans l'élaboration de la décision querellée, les intérêts des parties ont été mis en balance; qu'il souligne qu'en l'espèce, les plans ainsi que le reportage photographique produits permettent de constater que le pétrin de la boulangerie se situera tout à fait contre le mur de la chambre de son logement et que les désagréments sonores et vibratoires engendrés par l'emplacement de cette installation n'ont pas été examinés par la partie adverse dans la motivation de sa décision, alors que, selon lui, l'aménagement d'une salle de préparation de boulangerie à proximité immédiate d'une chambre à coucher n'est pas compatible avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que la partie adverse soutient que, dès lors que les ateliers de boulangerie, pâtisserie et biscuiterie doivent faire l'objet d'un permis d'environnement, il appartiendra au requérant de faire part de ses inquiétudes quant au placement de la machinerie à l'occasion de cette procédure; que, selon elle, cette question ne peut être débattue au stade du permis d'urbanisme qui se limite à statuer sur la démolition d'une habitation, la construction d'un immeuble et l'exploitation d'un rez-de-chaussée commercial et qu'il en résulte qu'elle a parfaitement motivé sa décision étant donné que la réclamation du requérant lors de l'enquête publique était hors de propos; qu'elle fait valoir que l'autorité administrative ne doit répondre qu'aux réclamations qui sont en rapport avec l'intérêt général et avec l'aménagement du territoire et non à celles qui relèvent de préoccupations d'intérêt purement privé ou spéculatif; qu'elle estime qu'en l'espèce, le requérant n'a formulé aucune réclamation d'ordre général et s'est limité à prétendre que l'exploitation d'une boulangerie pourrait causer des dommages et désagréments d'ordre sonore à sa chambre à coucher qui jouxte l'atelier de la boulangerie, de sorte que, jugeant cette réclamation non pertinente, elle a pu considérer qu'il n'y avait pas lieu d'y répondre; qu'elle indique que les travaux d'aménagement sont en cours et que la chambre à coucher n'est pas encore construite, de sorte que le dommage vanté par le requérant n'est pas établi de manière certaine; qu'elle ajoute que la machinerie prévue utilise des petits moteurs électriques qui ne font que peu de bruit et ne produisent aucune vibration;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude; que les actes soumis à l'obligation de motivation formelle peuvent contenir une motivation par référence pour autant que l'avis auquel il est fait référence soit lui-même suffisamment et adéquatement motivé, et que cet avis soit reproduit dans l'acte ou annexé à celui-ci ou connu du destinataire de l'acte;

Considérant que le droit reconnu au public d'introduire des réclamations ou des observations sur le dossier soumis à enquête entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner et d'apprécier la régularité et le bien-fondé de celles-ci; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicition; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que le requérant a introduit une réclamation au cours des deux enquêtes publiques organisées au cours de la procédure de délivrance du permis attaqué, faisant état de ses craintes relatives aux nuisances sonores et aux vibrations que causerait l'installation de l'atelier de boulangerie contre le mur de la chambre de son immeuble; que, dans son avis du 4 juin 2009, la commission de concertation relève que «le voisin au n° 34 souhaite une séparation complète du mitoyen pour insonoriser son immeuble; qu'il mentionne également le permis d'urbanisme délivré autorisant une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot et s'adossant au futur atelier de boulangerie (*logement en zone mixte*); qu'il craint des nuisances sonores et des vibrations importantes des machines tôt le matin; qu'il propose d'inverser l'implantation de la chaîne de production»;

Considérant qu'il incombe à l'autorité chargée de statuer sur une demande de permis d'urbanisme d'apprécier la compatibilité du projet avec le site au regard des incidences sur l'environnement; que la réclamation introduite par le requérant relative à l'implantation du futur atelier de boulangerie n'est pas,

contrairement à ce que soutient la partie adverse, dépourvue de pertinence, l'impact de l'installation de cet atelier devant s'apprécier non seulement d'un point de vue strictement urbanistique mais aussi en tenant compte des effets de la mise en service de l'installation sur l'environnement, tout particulièrement sur le voisinage immédiat;

Considérant que la motivation du permis attaqué ne contient aucune considération relative à la compatibilité du projet d'atelier de boulangerie avec le voisinage et en particulier avec le bâtiment appartenant au requérant, sis au n° 34 de la rue Herkoliers; que, si elle reproduit la décision du fonctionnaire délégué, celle-ci a trait aux aspects architecturaux de l'immeuble à construire à front de rue, aux dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'au respect du Code civil; qu'elle ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé qu'elle ne devait pas avoir égard à la réclamation du requérant, alors même que parmi les conditions énoncées par la commission de concertation dans son avis du 4 juin 2009 figurait précisément celle d'«étudier la possibilité d'inverser l'implantation de la chaîne de production»; qu'en ce qu'elle ne comporte aucune considération relative aux répercussions de la construction autorisée, et en particulier l'atelier de boulangerie, sur l'immeuble voisin appartenant au requérant, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, l'état d'avancement de la construction de cet immeuble s'avérant à cet égard dépourvu de pertinence; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 12 janvier 2010 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Koekelberg ayant pour objet l'aménagement d'un atelier de boulangerie, la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble à trois appartements sur un bien sis rue Herkoliers 38 à Koekelberg.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-deux octobre deux mille dix par :

M. I. KOVALOVSKY, président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY