

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 213.933 du 16 juin 2011

A. 198.424/XV-1402

En cause : **1. GARCIA MARTIN** José,
 2. CASSU Stéfania,
 ayant élu domicile chez
 Me V. LETELLIER, avocat,
 avenue E. Verhaeren 15
 1030 Bruxelles,

contre :

la commune d'Evere,

Parties intervenantes:

1. Mme BOCKX Jozefa Hendrika Maria,
2. Mr WELENS-VRIJDAGHS Hans Ronald.
 ayant élu domicile tous deux
 W. Van Perckstraat 6
 1140 Bruxelles,

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 3 décembre 2010 par José Garcia Martin et Stéfania Cossu, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Evere datée du 12 octobre 2010 octroyant un permis d'urbanisme couvrant le changement d'affectation d'un immeuble d'activité artisanale en espace pour le sport et la détente, la régularisation d'un changement des menuiseries extérieures de l'habitation et le placement de panneaux solaires à Evere, rue W. Van Perck, 6»;

Vu la requête introduite le 28 janvier 2011 par laquelle Jozefa Hendrika Maria BOCKX et Hans Ronald WELENS-VRIJDAGHS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le rapport de Mme. G. MARTOU, auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base des articles 93 du règlement général de procédure et 12 et 14 de l'arrêté

royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 6 avril 2011, les convoquant à comparaître le 5 mai 2011;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. GOVAERTS, *loco* Me V. LETELLIER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me A. DESMADRYL, *loco* Me M. UYTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie adverse et les requérants en intervention;

Entendu, en son avis conforme, Mme G. MARTOU, auditeur au Conseil d'État;

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

Considérant que, par requête introduite le 28 janvier 2011, Mme Jozefa Hendrika Maria BOCKX et Mr. Hans Ronald WELENS-VRIJDAGHS demandent à intervenir dans la procédure; qu'ils sont les bénéficiaires du permis attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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

Les requérants sont propriétaires d'une maison d'habitation qu'ils occupent avec leurs deux enfants à Evere, rue Willebrord Van Perck, 8. Cette maison est voisine d'une propriété, sise au numéro 6 de la rue Van Perck, constituée d'une maison d'habitation en front de rue et d'un ancien atelier de ferronnerie en intérieur d'îlot. Cet atelier est à l'état d'abandon depuis des décennies. L'annexe construite en intérieur d'îlot se présente sous la forme d'un angle constitué de deux bâtiments joints: le premier, érigé sur la parcelle sise au n° 6 de la rue Van Perck, est destiné à recevoir un dépôt tandis que les ateliers proprement dits jouxtent l'arrière de ce dépôt, perpendiculairement, dans le prolongement d'une parcelle sise rue Stuckens. Les bâtiments sont repris en zone mixte au plan régional d'affectation du sol.

Le bien est racheté en 2008 par les consorts Welens-Vrijdaghs-Bockx, qui introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à modifier l'affectation de cette annexe en espace de sport et de loisirs. La demande vise également la régularisation du remplacement des châssis du logement, le placement de panneaux solaires sur le toit et le remplacement du grillage et du portillon côté rue. L'unique accès à l'ancien atelier se fait par le jardin, le long de la limite de la propriété des requérants.

La demande est soumise à l'enquête publique du 6 au 20 novembre 2009 pour les motifs suivants: application de la prescription n° 3.3. du PRAS: superficie de commerce supérieure à 200 m²; application de la prescription n° 3.5 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot et compatibilité des activités avec l'habitation.

Les requérants introduisent une réclamation le 15 novembre 2009, complétée par un courrier de leur conseil du 20 novembre 2009.

La commission de concertation, réunie le 26 novembre 2009, donne, sur le projet, un avis défavorable après avoir notamment constaté que les voisins, propriétaires du n° 8, étaient particulièrement affectés et que la demande était insuffisamment rassurante au regard des inquiétudes émises dans le cadre de l'enquête publique. La commission déplore également l'absence, au dossier, de toute motivation des raisons sociales ou économiques justifiant le projet dont la superficie excède 200 m². La demande de permis fait l'objet d'un refus le 9 février 2010.

Les époux Welens-Vrijdaghs-Bockx introduisent une nouvelle demande de permis en avril 2010.

Cette seconde demande est soumise à l'enquête publique du 28 avril au 12 mai 2010. L'avis d'enquête décrit comme suit les motifs principaux de l'enquête:

- « 1. application de la prescription particulière 3.3.al.2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m² en zone mixte)
2. application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)»

Les requérants déposent une réclamation le 29 avril 2010, laquelle est complétée par leur conseil dans un courrier du 12 mai 2010.

Une nouvelle enquête a lieu du 22 juin au 6 juillet 2010.

Réunie le 8 juillet 2010, la commission de concertation donne, sur le projet, un avis favorable conditionnel. Cet avis est motivé comme suit (traduction libre) :

« Considérant que le bien est situé dans une zone mixte au plan régional d'affectation du sol approuvé par l'arrêté du gouvernement du 3 mai 2001,

Considérant que la demande concerne :

- le changement d'affectation d'un immeuble où a été autorisé l'exercice d'une activité artisanale en immeuble affecté au sport et à la détente,
- la régularisation du remplacement de la menuiserie extérieure de l'habitation et l'installation de panneaux solaires thermiques sur le toit de l'habitation,
- le remplacement de la clôture et du portique de l'allée du côté rue.

Considérant que la demande fait suite au refus d'octroi de permis d'urbanisme du 09.02.2010 pour des travaux de même nature et que la nouvelle demande comporte les modifications suivantes :

- démolition de la partie antérieure des bâtiments existants et reconstruction d'une nouvelle partie sur toute la largeur de la parcelle mais avec une profondeur de construction limitée à 5,01 m.
- le nouveau mur à gauche ne dépasse la limite du jardin voisin que de 2,66 cm.
- l'entrée est déplacée de la limite gauche de la parcelle vers le côté droit.
- réorganisation des locaux.

la petite cour ouverte à l'arrière intégrera l'espace de méditation.

la surface totale bâtie est réduite de 303 à 258 m².

au niveau de la galerie, le profil du mur mitoyen existant sera prolongé après réparation des parties détériorées.

Considérant que le projet présente l'avantage de réaffecter un bâtiment abandonné,

Considérant que l'avis de la commission de concertation du 20.05.2010 a été reporté,

Considérant que la demande a été soumise à de nouvelles mesures particulières de publicité du 22.06.2010 au 06.07.2010 et que deux lettres de réclamations ont été introduites,

Considérant que les lettres de réclamation concernent surtout :

- les nuisances visuelles et olfactives,
- le passage de piétons le long du jardin de la parcelle n° 8,
- la démolition de bâtiments pouvant contenir de l'amiante,
- la sécurité,
- le nombre de personnes présentes sur le site et la fréquentation des cours,
- le fait que les cours aient lieu le soir et les week-ends,
- l'éclairage nocturne,
- la mobilité et le trafic,
- le défaut de rapport environnemental parce que le projet doit être considéré comme équipement et non pas comme commerce (application de l'annexe B - 24 - du COBAT),
- l'application de l'art. 0.10 des prescriptions générales du PRAS

Considérant que le projet prévoit une isolation sonore autour de l'entièreté du bâtiment existant et agrandi, mais que la répartition des fonctions au sein du bâtiment doit encore être révisée afin de situer les activités les moins bruyantes du côté du n° 8,

Considérant que le déplacement de l'entrée vers la droite, donc son éloignement de la haie de séparation avec le n°8 limitrophe affectera moins la parcelle, mais que le sentier d'accès peut encore être déplacé davantage dans l'intérêt de la parcelle concernée,

Considérant que le projet de construction d'une nouvelle clôture améliore l'aspect du bien à partir du domaine public,

Considérant que le remplacement de la menuiserie extérieure s'écarte de l'aspect architectural des façades en raison d'un profil trop proche par rapport au profil existant, Considérant que le projet se veut un commerce avec des locaux accessibles au public, au sein desquels des services seront proposés,

Considérant que le projet se situe en zone mixte et non pas dans une zone de forte mixité, ne requérant donc pas l'application de l'art. 0.10 du PRAS,

Vu l'article 8, § 3 de l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments,

Vu le rapport concernant les raisons socio-économiques du projet,

Avis : favorable

Conditions :

- renforcement des plantations le long de l'entrée du côté de la parcelle limitrophe (n° 8 de la rue Van Perck) jusqu'à 1,50 m au moins sur la largeur de l'entrée. Pour ce faire, le demandeur présentera un plan annexe au collège,
- respecter la législation en matière d'amiante.»

Le 14 septembre 2010, les demandeurs de permis déposent un plan des plantations en vue de répondre à la condition imposée par la commission de concertation.

Le fonctionnaire délégué s'est abstenu d'émettre son avis dans le délai imparti.

Réuni en séance du 12 octobre 2010, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme en s'appropriant les motifs de l'avis de la commission de concertation, qu'il reproduit. L'octroi du permis est soumis au respect de plusieurs conditions, parmi lesquelles figure celle de renforcer les plantations le long de la haie mitoyenne avec le n° 8 sur une distance de 10 mètres à partir de la façade avant du bâtiment arrière.

Il s'agit de l'acte attaqué;

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'Etat, il conclut que les troisième et quatrième moyens de la requête sont fondés;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation des articles 142 à 148 et 190 du CoBAT, du numéro 24) de l'annexe B du CoBAT, et de l'article 2bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 2002 (lire : «déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme»), ainsi que du défaut de rapport d'incidences; que les requérants font valoir que, tel qu'il est présenté par son promoteur qui le définit comme un «espace polyvalent pour le sport, la méditation et l'organisation de conférences», le projet constitue un équipement visé par la rubrique n° 24 de l'annexe B et devait, à ce titre et conformément à l'article 142 du CoBAT, être soumis à rapport d'incidences, ce qui n'a pas été le cas, la «note descriptive» et la «note justificative» déposées à l'appui de

la demande ne répondant pas aux exigences du rapport d'incidences, telles qu'elles sont définies notamment par l'article 143, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 8°, du Code; qu'ils font valoir que manquent au dossier: la synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit eu égard à l'environnement, la description des éléments de l'aire géographique susceptible d'être affectés par le projet, l'inventaire des incidences prévisibles du projet et du chantier, l'évaluation de ces incidences au regard de la situation existante, l'esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage et une indication des principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement, la description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives du projet et du chantier, notamment par rapport aux normes existantes, ainsi qu'un résumé non technique des éléments précédents; qu'ils ajoutent qu'en violation de l'article 190 du CoBAT, la décision octroyant le permis n'est nullement motivée au regard des atteintes sensibles au milieu urbain, s'agissant de son impact sur la qualité de vie des riverains immédiats et particulièrement de leur famille;

Considérant que les intervenants font valoir que les dispositions qui y sont visées ne sont pas applicables au projet litigieux; qu'à l'audience, ils demandent en outre qu'en cas d'annulation de l'acte attaqué, celle-ci soit limitée et qu'elle ne porte pas sur le permis en tant qu'il régularise le remplacement des châssis du logement situé à l'avant de la parcelle et le placement de panneaux solaires thermiques sur le toit de l'habitation;

Considérant que l'article 142 du CoBAT prévoit que les projets mentionnés à l'annexe B du Code sont soumis à un rapport d'incidences qui doit, en application de l'article 143 du même Code, accompagner la demande de permis d'urbanisme que ladite disposition détermine les éléments que doit, au moins, comporter ce rapport d'incidences; que l'annexe B du Code prévoit, en son point 24), qu'est soumise à rapport d'incidences la «création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations [*sic*] de ces équipements»; que la motivation de l'avis de la commission de concertation, que l'auteur de l'acte attaqué fait sienne, indique que le projet litigieux vise le «changement d'affectation d'un immeuble où a été autorisé l'exercice d'une activité artisanale en immeuble affecté au sport et à la détente» (traduction libre) et précise qu'il s'agit d'un «commerce» comprenant des locaux accessibles au public; que le projet est présenté par les demandeurs de permis comme la création d'un espace polyvalent pour le sport, la méditation et l'organisation de conférences sur une surface de 259 m²; que dans la requête en intervention ainsi que dans la note justificative qu'ils ont déposée dans le cadre de l'instruction du dossier, ils contestent

la qualification de «commerce» et estiment que leur projet doit être considéré comme constituant un équipement d'intérêt collectif;

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 édiction; 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 qu'à l'occasion de l'enquête publique, les requérants avaient fait valoir que le projet comptait parmi ceux visés par la rubrique n° 24 de l'annexe B du CoBAT, nécessitant donc la réalisation d'un rapport d'incidences, en sorte qu'il devait être soumis à la procédure organisée par les articles 143 à 148 du CoBAT; qu'ils indiquaient que les «note descriptive» et «note justificative» figurant au dossier ne répondaient pas aux conditions de l'article 143 du CoBAT et ne pouvaient être considérées comme équivalant à un rapport d'incidences; que ni la commission de concertation, ni la partie adverse dans la motivation de l'acte attaqué n'apportent la moindre réponse à cette observation; qu'il incombait à l'autorité de prendre connaissance de la critique soulevée dans la réclamation, de l'examiner et d'en apprécier le bien-fondé, ce qui aurait dû se traduire dans la motivation formelle de l'acte attaqué; que ni le dossier administratif ni la motivation dudit acte ne permettent de comprendre pour quelles raisons l'auteur de celui-ci a écarté ou ignoré l'argument des requérants concernant l'absence de rapport d'incidences, le simple fait d'avoir qualifié le projet de «commerce» ne permettant pas de pallier cette insuffisance de la motivation;

Considérant que le troisième moyen est fondé; qu'il n'y a pas lieu d'examiner le quatrième moyen; que des débats succincts permettent de trancher l'affaire;

Considérant que le permis du 12 octobre 2010 a plusieurs objets; qu'aucun moyen de la requête ne critique ce permis en tant qu'il porte sur la régularisation du remplacement des châssis de l'habitation située en front de rue et autorise le placement de panneaux solaires sur le toit de ladite habitation; que ces objets du permis sont dissociables des autres objets; qu'il n'y a donc pas lieu

d'annuler ledit permis en ce qu'il porte sur la régularisation des travaux de menuiserie de l'habitation et du placement de panneaux solaires sur le toit de celle-ci,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite le 28 janvier 2011 par Mme Jozefa Hendrika Maria BOCKX et Mr. Hans Ronald WELENS-VRIJDAGHS est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 12 octobre 2010 par le collège des bourgmestre et échevins d'Evere à Hans Welens-Vrijdaghs - Bockx, relatif au bien sis rue Willebrord Van Perck, 6, sauf en ce qu'il régularise le remplacement des menuiseries extérieures de l'habitation située à front de rue et le placement de panneaux solaires sur le toit de cette habitation.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à 600 euros, sont mis à charge de la partie adverse, à concurrence de 350 euros et à charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le seize juin deux mille onze par :

M. I. KOVALOVSKY,	président de chambre f.f.,
Mme N. ROBA,	greffier.

Le Greffier ,

Le Président f.f.,

N. ROBA

I. KOVALOVSKY