CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 220.597 du 14 septembre 2012

A. 206.251/XV-2039

En cause : **VAN DEN BROECK** Joris,
ayant élu domicile chez
Mes V. VANDEN ACKER et Fr. VISEUR, avocats,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Evere,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,

Partie intervenante:

TAIBI Francesco.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ,

Vu la demande introduite le 7 septembre 2012 par Joris Van den Broeck, qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de «la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Evere du 8 février 2011 accordant à Monsieur Francesco Taibi un permis d'urbanisme (…) relatif à la construction d'un étage supplémentaire pour l'aménagement d'un logement sur un bien sis rue Edouard Deknoop 76 à 1140 Bruxelles»;

Vu l'ordonnance du 7 septembre 2012 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 11 septembre 2012 à 14 heures, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation à l'audience du 12 septembre 2012 à 13h;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VISEUR, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me L. DEMEZ, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et M. Fr. TAIBI, comparaissant comme partie intervenante;

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'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit:

Le requérant est propriétaire avec son épouse d'un immeuble sis avenue Henri Conscience, 167, à Evere. Il expose qu'il s'agit «d'un appartement duplex d'environ 100 m², situé aux deuxième et troisième étages d'un petit immeuble d'une largeur de façade de 6,10 m et d'une profondeur, au 2e étage, d'un peu moins de 9 m^2 [lire : m]».

Le 20 juillet 2010, Francesco Taibi introduit auprès de la commune d'Evere une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Edouard Deknoop 76, en vue de la construction d'un étage supplémentaire pour y aménager un logement. Le requérant expose que son immeuble est situé à proximité du «coin de la rue» et que la terrasse arrière de son appartement est attenante au mur latéral de l'immeuble concerné par les travaux autorisés par l'acte attaqué.

Une enquête publique est organisée du 4 octobre au 18 octobre pour les motifs principaux suivants:

« dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)».

Aucune réclamation n'est introduite.

Le 21 octobre, la commission de concertation donne l'avis suivant:

« Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire en vue d'y aménager un logement, portant à 4 unités le nombre de logements dans l'immeuble;
Considérant que la demande déroge au R.R.U. en ce que la profondeur de l'extension présente un retrait latéral par rapport au bien voisin le moins profond d'une distance inférieure à 3,00 m (1,90m);
Considérant que la dérogation permet l'aménagement d'une 2e chambre d'une superficie de 9,5 m², qu'un retrait latéral ne permettrait pas d'aménager;
Considérant que le projet prévoit la construction d'une paroi brise-vue en bois à ériger sur la limite mitoyenne du bien voisin le moins profond, que cette paroi ne présente pas d'utilité vu que la configuration de l'extension projetée n'implique pas de vues non conformes aux dispositions du code civil vers les propriétés voisines concernées;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/10/2010 au 18/10/2010 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite;

Considérant toutefois que la rehausse occasionne une perte de luminosité en intérieur de l'îlot;

Vu l'avis du SIAMU [...] du 17.08.2010;

Avis: favorable sous conditions

Condition(s):

1. Respecter l'avis du SIAMU du 17.08.2010.

2. Réduire la profondeur de l'extension à 12m à compter de l'alignement à rue.

3. Ne pas construire de paroi brise-vue sur la limite mitoyenne du bien voisin le moins profond.

4. prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en gravier, toiture verdurisée).»

Le 29 octobre, le collège des bourgmestre et échevins donne, sur la demande, un avis identique à celui de la commission de concertation.

Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable et accorde les dérogations au R.R.U. relatives à la profondeur et à la toiture. Cet avis et cette décision sont rédigés comme suit:

« [...]

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE:

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à construire un étage supplémentaire en vue d'y aménager un logement, portant à 4 unités le nombre de logements dans l'immeuble;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/10/2010 au 18/10/2010 et qu'aucune lettre de réclamation et/ou observation n'a été introduite;

Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 21/10/2010;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. en ce que la profondeur de l'extension présente un retrait latéral par rapport au bien voisin le moins profond d'une distance inférieure à 3,00 m (1,90 m);

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 17.08.2010;

Considérant que la dérogation en termes de volume (art. 4: profondeur et 6 :toiture) permet l'aménagement d'un logement supplémentaire;

Considérant toutefois que l'immeuble existant comporte trois logements et seulement deux emplacements de parking;

Considérant que la parcelle est déjà densément bâtie et qu'elle se situe à proximité d'un angle;

Considérant dès lors qu'il convient de ne pas exagérément densifier l'intérieur d'îlot;

Considérant en outre que le projet prévoit la construction d'une paroi brise-vue en bois, à ériger sur la limite mitoyenne du bien voisin le moins profond; que cette paroi ne présente pas d'utilité, vu que la configuration de l'extension projetée n'implique pas de vues non conformes aux dispositions du code civil vers les propriétés concernées;

AVIS FAVORABLE A CONDITION de:

1. Respecter l'avis du SIAMU du 17.08.2010.

2. Réduire la profondeur de l'extension à 12m à compter de l'alignement à rue.

3. Ne pas construire de paroi brise-vue sur la limite mitoyenne du bien voisin le moins profond.

4. prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage en gravier, toiture verdurisée).»

En application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, des plans modifiés (répondant aux conditions susmentionnées) seront approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (Titre I, art. 4) et la toiture (Titre I, art. 6 - hauteur) sont accordées pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus.».

De nouveaux plans sont introduits le 11 janvier 2011.

Le 8 février 2011, le collège des bourgmestre et échevins d'Evere délivre à Francesco Taibi le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et comporte la motivation suivante:

« **DECISION DU COLLEGE: AUTORISATION** sous condition

Pour la même motivation et les mêmes conditions que celles émises par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme.

Considérant que le plan modificatif introduit en date du 11/01/2011 répond aux conditions du fonctionnaire délégué;

Vu l'article 8 § 3 de l'ordonnance du 07 janvier 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments;

Considérant que la proposition PEB introduite en date du 11.01.2011 soulève des recommandations qui seront jointes au permis d'urbanisme.

[...]»;

Considérant que Francesco Taibi, titulaire du permis attaqué a demandé de pouvoir intervenir en la cause; que cette requête doit être accueillie;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, «la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable»;

Considérant que le requérant prend un premier moyen «de la violation des articles 6 et 7 de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, du défaut d'examen complet des données de la cause, de l'erreur manifeste d'appréciation et la violation des principes généraux de bonne administration et de celui de minutie en particulier»; qu'il soutient que son immeuble et l'impact du projet sur celui-ci «n'apparaissent sur aucun des plans ni des photos joints au dossier de la demande de permis»; qu'il relève que si le plan de situation montre l'immeuble des requérants ainsi que les autres immeubles voisins, «il n'en précise ni la hauteur, ni la position des fenêtres», en sorte qu'il est impossible, sur le vu du dossier de la demande de permis, de comprendre l'impact du projet sur son

appartement; qu'il estime en particulier que «la partie adverse n'a pu avoir une connaissance suffisante de la cause et notamment de la présence de la fenêtre et de la porte-fenêtre de l'appartement des requérants que la construction du projet litigieux jetterait perpétuellement dans l'ombre»; qu'il expose qu'il «n'est fait nulle part mention de la hauteur des bâtiments environnants - et à tout le moins de l'immeuble des requérants - sur les plans joints à la demande de permis» et qu'«aucune photo n'est prise par ailleurs», en sorte que la partie adverse n'a pu statuer en toute connaissance de cause et n'a pu procéder à un examen complet des circonstances de la cause, n'ayant pu comprendre l'impact du projet sur son immeuble, particulièrement en termes de luminosité;

Considérant que des lacunes ou des erreurs dans le dossier de demande de permis n'entachent la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs; qu'il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration de se prononcer sur la demande en toute connaissance de cause;

Considérant que le dossier administratif comporte des photographies, dont certaines montrent l'arrière de l'immeuble du requérant; que même si le plan de situation ne précise pas la hauteur de l'immeuble du requérant et n'indique pas la position de ses fenêtres, ces photographies permettent toutefois d'apprécier l'incidence des travaux projetés sur le bien du requérant; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen 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 notion de bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation et de la contradiction dans les motifs de l'acte»; qu'il soutient que la motivation formelle de l'acte révèle que la partie adverse n'a pas examiné la question de l'impact de la construction projetée sur son immeuble, alors que «le projet est, de ce fait, en dérogation à l'article 4 du R.R.U. en matière de profondeur de la construction» et «qu'en cas de dérogation à un règlement d'urbanisme, l'autorité délivrant le permis est soumise à une obligation accrue de motivation»; que, selon lui, «aucune motivation n'apparaît dans l'acte litigieux quant à la dérogation accordée», ni «quant à l'impact du projet sur les voisins en général, et sur [son] immeuble [...] en particulier»; qu'il estime que l'autorité ne pouvait motiver un permis autorisant la rehausse de l'immeuble concerné de 3 mètres en affirmant qu'«il convient de ne pas exagérément densifier l'intérieur d'îlot»; que, selon lui,

l'auteur de l'acte attaqué ne tire aucune conséquence de la nécessité de ne pas densifier l'intérieur d'îlot, en sorte que la motivation est contradictoire;

Considérant que l'acte attaqué fait siennes la motivation de l'avis conforme du fonctionnaire délégué et les conditions énoncées par celui-ci; qu'il constate que le plan modificatif introduit le 11 janvier 2011 respecte les conditions imposées par le fonctionnaire délégué; que parmi ces conditions figure notamment la réduction de la profondeur de l'extension à compter de l'alignement à rue, cette condition étant motivée par la constatation que «la parcelle est déjà densément bâtie»; qu'il en résulte que la question de l'impact de la construction autorisée sur le bâti environnant et, en particulier l'immeuble du requérant, a fait l'objet d'un examen par les parties adverses; que, dans la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué, il est énoncé que «la dérogation en termes de volume (art. 4: profondeur et 6: toiture) permet l'aménagement d'un logement supplémentaire» et qu'il est relevé que l'îlot est densément bâti, ce qui justifie la limitation de l'extension à 12 m à compter de l'alignement à rue; que, contrairement à ce que soutient le requérant, la dérogation fait donc l'objet d'une motivation; qu'enfin, il n'est pas contradictoire d'accorder le permis en considérant qu'il convient de ne pas exagérément densifier l'intérieur d'îlot, puisque c'est cette exigence qui justifie que la profondeur de l'extension soit limitée à 12 mètres à compter de l'alignement et que le collège délivre le permis après avoir constaté que cette condition est respectée; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions prescrites pour que le Conseil d'État puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension doit être rejetée sans qu'il soit besoin de se prononcer sur sa recevabilité,

D É C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Francesco Taibi est accueillie dans la procédure en référé d'extrême urgence.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^{e} chambre siégeant en référé, le quatorze septembre deux mille douze, par :

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

Le Greffier, Le Président f.f.,

N. ROBA I. KOVALOVSZKY