

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 230.952 du 23 avril 2015

200.154/XV-1519

En cause : **NYNS** Jacqueline,
ayant élu domicile chez
Me P. MOËRYNCK avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Me J.-P. LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 mai 2011 par Jacqueline Nyns qui demande l'annulation:

1° du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 3 février 2011 à «la Copropriété "Rue Marcq 5" - Monsieur Leloutre Géry», en vue de la transformation d'un immeuble sis rue Marcq, 5, composé de quatre logements, en un immeuble de trois logements,

2° de «la décision qui y est annexée, qui est une décision du 13 janvier 2011 du fonctionnaire délégué accordant une "dérogation au Titre I^{er}, art. 4 (profondeur) du règlement régional d'urbanisme»;

Vu le dossier administratif;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif;

Vu le rapport de M. M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 5 janvier 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 27 janvier 2015 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, M. I. KOVALOVSKY, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. M. JOASSART, premier 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 du recours se présentent comme suit:

Le 23 avril 2010, Géry Leloutre introduit au nom de la copropriété «rue Marcq, 5» une demande de permis d'urbanisme en vue de la rénovation et de la transformation d'une maison plurifamiliale composée de quatre logements en un immeuble de trois logements. Cette maison est située rue Marcq, n° 5 à Bruxelles.

Dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, les travaux envisagés sont identifiés comme suit:

- « - voir note explicative en annexe;
- création d'un duplex en reliant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage: nouvelle circulation verticale;
- réduction de l'annexe existante au rez-de-chaussée/augmentation de la superficie du jardin;
- création d'une terrasse aux 1^{er} et 3^e étages;
- aménagement du studio existant au 3^e étage;
- rénovation de la façade: enduit ton clair (blanc).»

Cette note explicative comporte également les indications suivantes:

« Gérer la promiscuité

La terrasse aménagée au-dessus de la chambre à coucher arrière borde la face nord du jardin voisin (n° 3, actuellement non utilisé). Le dossier de la banquette latérale est étiré à une hauteur de 1,80 m par rapport à la surface de marche afin de créer naturellement un paravent. L'avancée de la terrasse dans le jardin est par ailleurs compensée par l'implantation de bacs à plantes à l'extrémité de celle-ci. Leur présence se justifie d'une part pour éviter les vues

plongées dans le jardin du n° 7 ainsi que pour créer un écran visuel par rapport aux logements qui occuperont dans le futur l'hospice Pachéco. Enfin, le palier d'accès au jardin depuis l'entresol est pourvu d'un paravent.

Le studio du 3^e étage fait également l'objet d'une transformation, qui se manifeste principalement par la création d'une petite terrasse occupant une partie de la toiture de la loggia. Le large chien-assis en façade avant est maintenu, seul disparaît le trumeau central au profit d'un long châssis entièrement vitré».

Le 26 juin, le trésorier de la fabrique d'église du Béguinage, laquelle est propriétaire de l'immeuble sis rue Marcq, n° 3 jouxtant immédiatement le projet litigieux, donne son accord sur le projet.

Le 30 août, il est accusé réception de la demande de permis d'urbanisme.

Une enquête publique est organisée du 10 au 24 septembre pour le «motif principal» suivant:

«dérogation(s) aux prescriptions (réglementaires) du règlement régional d'urbanisme pour ce qui concerne l'implantation/le volume (suivant les prescriptions du [CoBAT]/atteinte à l'intérieur de l'îlot/modification des caractéristiques urbanistiques (suivant les prescriptions du P.R.A.S.)».

Aucune réclamation n'est introduite.

Le 5 octobre, après avoir entendu la requérante, la commission de concertation donne un avis favorable sur le projet.

Le 25 novembre, le collège des bourgmestre et échevins donne lui aussi un avis favorable et décide de transmettre le dossier au fonctionnaire délégué «pour avis et accord sur les dérogations (règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) titre I, article 4 profondeur), en application de l'article 153, § 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)».

Le 13 janvier 2011, le fonctionnaire délégué accorde «la dérogation au Titre I, art. 4 (profondeur) du règlement régional d'urbanisme» après avoir émis l'avis suivant:

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble composé de quatre logements en un immeuble de trois logements;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);

Considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) titre I, Art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté);

Considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
 Considérant les motifs d'enquête (modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, dérogations aux R.R.U.);
 Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/09/2010 au 24/09/2010;
 Considérant l'unique réaction enregistrée dans le cadre de l'enquête publique émanant du voisin de gauche et portant sur le respect du code civil;
 Considérant le soutien exprimé au projet par un habitant du quartier;
 Considérant l'avis unanime de la commission de concertation du 05/10/2010: "Favorable";
 Considérant que le projet renforce les qualités résidentielles du quartier;
 Considérant que le projet vise à aménager des logements répondant aux attentes actuelles en matière de confort;
 Considérant que la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de l'endroit;
 Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur) est acceptable,
 Avis favorable.»

La décision d'accorder la dérogation constitue le second acte attaqué.

Le 3 février, le collège délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit du premier acte attaqué, lequel est rédigé notamment comme suit:

« Vu la demande introduite par la Copropriété "Rue Marcq 5" - Monsieur Leloutre Géry [...] relative à un bien sis rue Marcq, 5 et tendant à transformer l'immeuble composé de 4 logements en immeuble 3 logements;
 Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 30/08/10;
 Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, actuellement Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004;
 Vu l'article 123,7° de la Nouvelle loi communale;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;
 Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;
 Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;
 Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
 Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;
 Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/10 au 24/09/10 et que [une] réclamation a été introduite; que le Collège en a délibéré;
 Vu l'avis de la commission de concertation du 05/10/10;
 Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
 Vu les règlements communaux d'urbanisme;
 Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit: voir annexe [...],
 ARRÊTE:

Article 1^{er}. Le permis est délivré à la Copropriété "Rue Marcq 5" - Monsieur Leloutre Géry, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

- considérant que la demande porte sur la transformation d'un immeuble composé de quatre logements en un immeuble de trois logements;
 - considérant que le bien se situe dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - considérant la conformité de la demande aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.);
 - considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) Titre 1, Art. 4 (profondeurs d'une construction en mitoyenneté);
 - considérant la situation de la demande à l'égard des prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
 - considérant que les dérogations au R.R.U. (implantation/volume) restent acceptables vu que le projet porte moins atteinte à l'intérieur d'îlot que la situation existante;
 - considérant les motifs d'enquête (modification des caractéristiques urbanistiques, atteinte à l'intérieur d'îlot, dérogations aux R.R.U.);
 - considérant l'unique réaction enregistrée dans le cadre de l'enquête publique émanant du voisin de gauche et portant sur le respect du code civil;
 - considérant le soutien exprimé au projet par un habitant du quartier;
 - considérant l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 05/10/2010;
 - considérant que le projet renforce les qualités résidentielles du quartier;
 - considérant que le projet vise à aménager des logements répondant aux attentes actuelles en matière de confort;
 - considérant que la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de l'endroit;
- [...]»;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la ville de Bruxelles conteste la recevabilité du recours; qu'elle fait d'abord valoir que la requérante, qui est domiciliée à Linkebeek et se déclare seule propriétaire de l'immeuble voisin de l'immeuble concerné par les actes attaqués, sis au n° 7 de la rue Marcq, ne dépose aucun document relatif à sa qualité de propriétaire; qu'elle s'interroge également sur l'intérêt de la requérante, qui «reste en l'espèce en défaut de démontrer les éventuelles répercussions défavorables du projet autorisé sur son bien»; qu'elle ajoute qu'une telle démonstration «est d'autant plus indispensable en l'espèce qu'il paraît indéniable que le projet autorisé, en ce qu'il prévoit une diminution du bâti existant et une augmentation de la zone de jardin, est nettement plus favorable à la mise en valeur du bien de la requérante que la situation existante»;

Considérant que la qualité de propriétaire d'un immeuble voisin de la construction litigieuse confère un intérêt suffisant à l'annulation d'un permis d'urbanisme, quand bien même il serait donné en location; qu'il résulte des pièces déposées par la requérante en annexe à son mémoire en réplique, qu'elle est propriétaire de l'immeuble sis rue Marcq, 7, lequel est contigu à l'immeuble faisant l'objet du permis litigieux; que le projet autorisé par ledit permis aura nécessairement une incidence sur le cadre de vie des habitants de l'immeuble de la requérante

puisqu'il prévoit notamment la création de deux nouvelles terrasses permettant des vues directes sur sa propriété; que celle-ci dispose d'un intérêt direct et personnel à l'annulation des actes attaqués;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la ville de Bruxelles expose que la bénéficiaire du permis attaqué a introduit une nouvelle demande de permis «en vue d'opérer dans le bien litigieux [...] les travaux suivants: transformer un duplex, réaménager un studio existant au 3^e étage et rénover la façade», qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 22 novembre 2012 et que les travaux autorisés par ce nouveau permis «paraissent avoir déjà été mis en œuvre par l[a] bénéficiaire»; qu'elle explique que la titulaire du permis attaqué a «probablement» préféré ne pas intervenir en la présente procédure et «introduire une nouvelle demande [...] visant à réaliser dans l'immeuble litigieux les travaux initialement envisagés mais en tenant compte notamment des observations formulées par la requérante en son recours en annulation»; qu'elle estime qu'il résulte de l'introduction de la nouvelle demande et de la réalisation des travaux autorisés par le permis du 22 novembre 2012 que la titulaire du permis du 3 février 2011 a nécessairement renoncé au bénéfice de ce permis, de sorte que le présent recours est devenu sans objet;

Considérant qu'en annexe à son dernier mémoire, la ville de Bruxelles a déposé une copie du permis du 22 novembre 2012; qu'à défaut de disposer des plans relatifs au projet autorisé par cet acte, il n'est pas possible de déterminer avec la précision nécessaire l'objet exact dudit permis, ni le rapport entre le projet autorisé en 2012 et celui qui fait l'objet du permis attaqué; qu'en particulier, il n'est pas certain que le nouveau permis porte sur un projet incompatible avec celui autorisé par l'acte attaqué; que la bénéficiaire du permis, qui n'est pas intervenue en la présente procédure, n'a pas expressément renoncé au permis du 3 février 2011; que, dans ces circonstances, il ne peut être considéré que le permis du 22 novembre 2012 remplace l'acte attaqué; qu'il n'est pas établi que le recours aurait perdu son objet;

Considérant que la requérante prend un moyen, le troisième, de «la violation des articles 98 et 153 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), de la compétence de l'auteur de l'acte, de la violation du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.), du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), notamment de la ZICHEE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du devoir de minutie et d'examen effectif et sérieux du dossier, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir»;

qu'elle soutient qu'outre la relation des étapes de la procédure, le second acte attaqué ne contient que «des considérations sommaires reflétant des lieux communs

et des affirmations gratuites, stéréotypées, tautologiques et creuses, telles que "le projet renforce les qualités résidentielles du quartier", "vise à aménager des logements répondant aux attentes actuelles en matière de confort" et "la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de l'endroit"»;

qu'elle estime que le premier acte attaqué se limite à reprendre les motifs du second, qu'il recopie; qu'elle soutient également que le premier acte attaqué ne répond pas aux réclamations formulées lors de la réunion de concertation du 5 mai 2010, que ces observations ne se réduisent pas à des considérations de droit civil et que, «de toute façon, il n'est pas illégitime d'apprécier et motiver l'admissibilité d'un projet d'urbanisme pour le voisinage au regard des dispositions réglant les relations de voisinage, même si elles ressortissent au Code civil»; qu'elle expose par ailleurs que ledit acte n'est pas non plus motivé au regard de la circonstance, formulée par la requérante, que sa maison, qui se situe en ZICHEE, a fait l'objet d'une mesure de classement et qu'il y a lieu d'en tenir compte à tout le moins dans l'appréciation en fait de l'admissibilité du projet litigieux, qui se situe lui aussi en ZICHEE; qu'elle fait aussi valoir que la motivation du permis attaqué ne témoigne pas de ce que son auteur a personnellement exercé ses compétences en mettant en œuvre un pouvoir d'appréciation personnel et indépendant, puisqu'il «recopie servilement et mot à mot l'avis du fonctionnaire délégué auquel, finalement, il s'abandonne sans expliquer en quoi il juge opportun de se l'approprier»; qu'elle ajoute qu'au demeurant, aucun des actes attaqués ne mentionne de façon précise les dispositions légales et réglementaires applicables;

Considérant que la première partie adverse répond que la requérante se limite à faire valoir que l'acte est insuffisamment motivé sans expliquer en quoi cette prétendue lacune l'aurait empêchée de comprendre les raisons pour lesquelles le permis a été délivré et que, de la sorte, le moyen ne satisfait pas aux conditions prescrites par l'article 2 du Règlement général de procédure duquel il résulte qu'un moyen s'entend non seulement de l'indication de la règle de droit qui aurait été violée par l'acte attaqué, mais également et surtout de l'indication précise de la manière dont cette règle aurait, en l'espèce, été violée;

qu'elle soutient que le projet en cause est un «petit projet», consistant principalement en une transformation intérieure (et n'ayant dès lors que peu d'incidences à l'égard de tiers) et que l'exigence de motivation est donc moins grande que s'il s'agissait de la construction d'une nouvelle maison sur un terrain vierge de construction;

qu'elle estime que si la motivation du permis d'urbanisme se rapproche effectivement de celle de l'avis du fonctionnaire délégué, elle n'en est pas pour autant une reproduction «mot à mot» et qu'une lecture attentive permet de relever les

différences, singulièrement dans le considérant relatif aux dérogations; qu'elle estime qu'elle n'a pas abandonné sa compétence puisque le permis est motivé pour partie par référence à l'avis du fonctionnaire délégué et pour partie sur la base d'une appréciation propre, la motivation par référence étant admissible en l'espèce puisque l'avis auquel il est fait référence est annexé au premier acte attaqué et qu'il était donc connu de la requérante;

qu'elle expose que les observations formulées en séance de la commission de concertation ont été rencontrées dans la motivation du permis et qu'en outre, c'est «manifestement à tort que la requérante estime que le permis querellé serait irrégulier en ce que sa motivation ne répondrait pas aux remarques formulées quant au respect du Code Civil»; qu'elle relève à cet égard les éléments suivants:

- à aucun moment (pas plus lors de la séance de la commission de concertation que dans le cadre de sa requête en annulation) la requérante ne démontre, de manière concrète, en quoi le projet autorisé pourrait être de nature à porter atteinte à ses droits civils,

- il ressort également d'une jurisprudence constante du Conseil d'État qu'un permis d'urbanisme est délivré sans préjudice des droits civils des tiers et que l'octroi du permis ne lève que l'interdiction, édictée par les pouvoirs publics, d'effectuer certains travaux sans être titulaire d'une autorisation préalable,

- l'autorité publique chargée d'instruire une demande de permis d'urbanisme peut, mais ne doit pas, examiner le projet au regard des prescriptions du Code civil, les éventuelles atteintes à un droit subjectif pouvant être portées dans le cadre d'une procédure civile,

- en tout état de cause et en l'espèce, l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, du permis dispose expressément que le permis est délivré «sans préjudice des droits civils des tiers»;

qu'elle ajoute qu'outre que la motivation du permis attaqué répond ainsi aux quelques observations formulées par la requérante, elle permet au demandeur de permis et à tout tiers intéressé de comprendre les raisons pour lesquelles un permis d'urbanisme a été octroyé, ce qui demeure l'objectif de la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la première partie adverse souligne que le projet prévoit «le placement d'écrans végétaux et autres substantiels pour occulter la vue droite sur la propriété voisine» et que la critique formulée lors de la séance de la commission de concertation ne tenait pas tant à la proximité de la propriété voisine qu'à l'existence d'une terrasse pouvant générer des vues au-dessus du bungalow et de l'escalier; qu'elle souligne que rien ne permet d'interdire la création de terrasses à l'arrière d'un bâtiment et qu'il n'existe dès lors pas d'erreur manifeste d'appréciation à ce propos; qu'elle estime, pour le surplus, à propos de la

motivation formelle, qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir répondu à un grief qui n'était pas soulevé au cours de l'instruction du dossier;

Considérant que la requérante n'a pas introduit de réclamation à l'occasion de l'enquête publique; que, toutefois, elle a formulé, lors de la réunion de la commission de concertation, des observations qui sont résumées comme suit dans l'avis de ladite commission:

« Mme [NYNS], propriétaire du n° 7, maison classée et œuvre d'un architecte très actif dans le quartier du Grand Hospice. Madame apprécie l'idée d'une rénovation mais constate que ce projet dévalorise la qualité de vie du jardin comme le potentiel de la maison. Elle déplore les vues surplombant le jardin que généreront la terrasse au-dessus du bungalow et l'escalier.»;

Considérant que l'observation ainsi formulée a trait aux vues qui existeront, depuis la terrasse projetée ainsi que l'escalier, sur la propriété de la requérante; que les plans confirment l'existence d'une telle vue plongeante; qu'il n'est pas établi que «le dossier de la banquette servant de palissade», ou même la végétation décrite lors de la réunion de la commission de concertation soit de nature à occulter la vue sur la propriété voisine;

Considérant que les décisions attaquées font état de cette observation en se limitant à considérer qu'elle porte sur le respect du Code civil; que pareille assertion est dépourvue de pertinence par rapport à une question qui, telle qu'elle est formulée, a trait à la compatibilité des aménagements projetés avec le bon aménagement des lieux; que la motivation de l'acte attaqué ne comporte aucun élément permettant de déterminer les raisons pour lesquelles les parties adverses ont pu estimer que ces aménagements seraient compatibles avec l'environnement immédiat, en particulier quant à leurs répercussions sur la propriété de la requérante; que le moyen est fondé et que l'illégalité qu'il dénonce vicie les deux actes attaqués; qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés:

- le permis d'urbanisme délivré le 3 février 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de Bruxelles à la Copropriété «rue Marcq 5 - Monsieur Géry Leloutre» en vue de la transformation de l'immeuble sis rue Marcq, 5, composé de quatre logements, en un immeuble de trois logements;

- la décision du fonctionnaire délégué du 13 janvier 2011 accordant la dérogation au Titre I^{er}, article 4, du Règlement régional d'urbanisme.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 87, 50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt-trois avril deux mille quinze par :

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN

M. LEROY