

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 233.437 du 8 janvier 2016

203.470/XV-1850

En cause : **DERENNE** Hugues,
ayant élu domicile chez
Me Y. van YPERSELE, avocat,
rue des Colonies 56 bte 6
1000 Bruxelles,

contre :

**1. le Collège d'Urbanisme
de la Région de Bruxelles-Capitale,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,**
représentée par son Gouvernement
ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 2
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

la s.p.r.l. FILNIC,
ayant élu domicile chez
Me E. GOESEELS, avocat,
avenue de Jette 32
1081 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 janvier 2012 par Hugues Derenne qui demande l'annulation de «l'avis du 11 juillet 2011 du Collège d'Urbanisme [de la Région de Bruxelles-Capitale] tenant lieu de décision en application de l'article 173, alinéa 3, du CoBAT et octroyant à la s.p.r.l. Filnic un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation du placement d'une cheminée du four à gaz d'un atelier de boulangerie en intérieur d'îlot pour un bien sis rue Clément de Cléty n° 25, à 1070 Anderlecht»;

Vu l'ordonnance du 19 mars 2012 accueillant la requête en intervention introduite le 31 janvier 2012 par la s.p.r.l. FILNIC;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 20 octobre 2015 à 9 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. CHAMPOEVA, *loco* Me J. van YPERSELE, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Chr. LEPINOIS, *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Me M. PILCER, *loco* Me E. GOESEELS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. JOASSART, premier 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:

Depuis le mois d'août 2009, la s.p.r.l. Filnic exploite un atelier de boulangerie-pâtisserie rue Clément de Cléty 25 à Anderlecht. Il s'agissait, auparavant, d'un atelier de fabrication de chocolat.

Le 23 septembre 2009, la société précitée introduit une demande de permis d'environnement de classe 2 en vue de régulariser ladite exploitation. Le permis est refusé par le collège des bourgmestre et échevins le 22 décembre. Cette décision est motivée par la circonstance qu'un rapport de mesures sonores effectuées par l'I.B.G.E. du 26 au 28 octobre 2009 indique un dépassement des valeurs fixées par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées, que l'I.B.G.E. a invité l'exploitant à prendre les mesures nécessaires afin de remédier à la situation et que l'exploitant n'a pas réagi à la demande qui lui avait été faite de fournir la preuve qu'il ne dépassait plus les valeurs fixées pour les zones d'habitation.

Le 27 septembre 2010, la s.p.r.l. Filnic introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de l'«augmentation de la cheminée en inox du four à gaz de l'atelier de pâtisserie». La note explicative expose ce qui suit:

« Notre atelier de boulangerie-pâtisserie se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble. Pour être conforme aux normes de bruit de l'I.B.G.E., nous devons augmenter la cheminée en INOX du four à gaz qui se trouve sur le toit de l'atelier à l'arrière du bâtiment. L'augmentation est de 3 m. La cheminée se trouve à +/- 10 m de la façade arrière du bâtiment».

Le 26 novembre, une nouvelle demande de permis d'environnement de classe 2 est introduite, en vue de l'exploitation d'un atelier de boulangerie-pâtisserie.

Une enquête publique est organisée du 30 novembre au 14 décembre au sujet de la demande de permis d'urbanisme. L'accusé de réception de la demande énonce comme suit les raisons pour lesquelles la demande est soumise aux mesures particulières de publicité:

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)».

Une réclamation est introduite par le requérant.

Une autre enquête publique est organisée du 6 au 20 décembre au sujet de la demande de permis d'environnement. Le requérant dépose également une réclamation.

Le 22 décembre, la commission de concertation donne un avis favorable sur la demande du permis d'urbanisme.

Le 11 janvier 2011, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'environnement.

Le 7 février, le requérant introduit, contre cette décision, un recours auprès du Collège d'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le 23 février, la s.p.r.l. Filnic introduit également un recours auprès de ce Collège afin de contester certaines conditions d'exploitation du permis qui lui a été délivré.

Le 29 mars, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande de permis d'urbanisme, un avis défavorable en considérant notamment:

- que «le dossier graphique n'est pas clair en ce qui concerne la manière dont la cheminée à rehausser sera fixée d'un point de vue technique»,
- «que la cheminée déroge à l'article 6 du Titre I^{er} du Règlement [régional d'urbanisme] en ce qui concerne la hauteur de construction; que cette dérogation n'a pas été sollicitée par le demandeur»,

- et que «la rehausse de la cheminée porte atteinte aux qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot et est donc contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS».

Le 12 avril, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme.

Le 15 avril, le Collège d'Environnement déclare recevables les recours introduits par le requérant et la s.p.r.l. Filnic et refuse le permis d'environnement.

Le 9 mai, la s.p.r.l. Filnic introduit un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision de refus du permis d'urbanisme.

Le 12 mai, elle introduit un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision de refus de permis d'environnement.

Le 11 juillet, après avoir entendu le demandeur de permis, le Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale émet l'avis suivant :

« Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, en abrégé CoBAT, spécialement les articles 169 à 174;

Vu le dossier administratif et notamment:

- la demande de permis d'urbanisme introduite le 27 septembre 2010 par la s.p.r.l. FILNIC, représentée par Madame Nicole VERHAVERT tendant à rehausser la cheminée d'un atelier de boulangerie en intérieur d'îlot, rue Clément de Cléty 25;
- les mesures particulières de publicité et le p.v. de clôture d'enquête publique, tenue du 30 novembre 2010 au 14 décembre 2010, attestant qu'une réclamation a été introduite;
- l'avis de la commission de concertation du 22 décembre 2010 rédigé comme suit :

" Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation au PRAS;
Considérant que la demande vise à rehausser la cheminée d'un atelier de boulangerie;

Considérant que cet atelier succède à un atelier de chocolaterie;
Considérant que pour s'inscrire dans les normes, la cheminée du four doit être rehaussée de 3 m et porter la hauteur de celle-ci à 9 m;

Considérant que malgré l'impact négatif de cette cheminée en intérieur d'îlot, elle permet d'assurer une quiétude olfactive et acoustique pour le voisinage,

AVIS FAVORABLE";

- l'avis du fonctionnaire délégué du 29 mars 2011 libellé comme suit:

" 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 rehausser la cheminée d'un atelier de boulangerie en intérieur d'îlot;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2010 au 14/12/2010 et que 1 réclamation a été introduite;

Considérant que cette réclamation porte sur l'absence de permis d'environnement pour l'atelier, l'objet de la demande ne portant que sur les cheminées, l'ouverture de l'atelier avant les autorisations

requis, la problématique du bruit, l'impact inesthétique de la cheminée et l'accroche des câbles de fixation dans le mitoyen;

Considérant l'avis favorable de la commission de concertation en séance du 22/12/2010;

Considérant que cet atelier succède à un atelier de chocolaterie; qu'il n'y a pas lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour le changement d'utilisation;

Considérant que la problématique des nuisances sonores et olfactives [est gérée] dans le cadre du permis d'environnement;

Considérant que les cheminées actuellement en place sont ancrées par des câbles prenant appui en partie dans le mitoyen;

Considérant que, pour répondre aux normes, la cheminée du four doit être rehaussée de 3 m et porter la hauteur de celle-ci à 9 m;

Considérant que le dossier graphique n'est pas clair en ce qui concerne la manière dont la cheminée à rehausser sera fixée du point de vue technique;

Considérant que la cheminée déroge à l'article 6 du Titre I^{er} du Règlement en ce qui concerne la hauteur de construction; que cette dérogation n'a pas été sollicitée par le demandeur;

Considérant que la rehausse de la cheminée porte atteinte aux qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot et est donc contraire à la prescription générale 0.6 du PRAS;

Considérant que le projet est contraire au bon aménagement des lieux,

AVIS DEFAVORABLE";

- la décision de refus prise le 12 avril 2011 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht notifiée le 20 avril 2011 au demandeur et au fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants :

" Art. 1^{er}. Le permis sollicité par Madame VERHAVERT Nicole (FILNIC SPRL) [...] est refusé :

1° (1) pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

2° (2) avis de l'administration communale

Avis favorable:

«Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir:

- Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation au PRAS;

- Considérant que la demande vise à rehausser la cheminée d'un atelier de boulangerie;

- Considérant que cet atelier succède à un atelier de chocolaterie;

- Considérant que pour s'inscrire dans les normes, la cheminée du four doit être rehauss[ée] de 3 m et porter la hauteur de celle-ci à 9 m;

- Considérant que malgré l'impact négatif de cette cheminée en intérieur d'îlot, elle permet d'assurer une quiétude olfactive et acoustique pour le voisinage,

AVIS FAVORABLE»";

- le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 9 mai 2011 par la s.p.r.l. FILNIC, représentée par Madame Nicole VERHAVERT;

Entendu le rapport de Madame Liesbeth GESTELS en séance du 30 juin 2011;

Entendu, lors de cette même séance, Madame Nicole VERHAVERT et Monsieur Filip REKLIN, représentant la s.p.r.l. FILNIC;

En présence de Madame Aurélie DELREE, de la Direction Conseil et recours de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble et ses annexes sont occupés par un atelier de boulangerie ainsi que par ses bureaux et ses locaux de service;

Considérant qu'à l'origine, la présente demande visait à rehausser de 3 m la cheminée existante du brûleur du four à gaz de l'atelier de boulangerie, situé en intérieur d'îlot dans la partie arrière de l'annexe principale, en vue de se conformer aux normes de bruit fixées par l'IBGE;

Considérant que, lors de l'audition, la requérante a fait savoir que ce problème de bruit serait résolu par le placement d'un silencieux; que, par conséquent, elle renonçait à sa demande pour le rehaussement de la cheminée existante en inox mais qu'en revanche, elle désirait obtenir un permis de régularisation pour cette cheminée, qui dépasse de 6 m la toiture de l'annexe;

Considérant, enfin, que la requérante a également précisé, lors de l'audition, que les 3 tirants permettant de maintenir la cheminée ne seraient plus ancrés dans les murs mitoyens mais directement à la toiture de l'annexe de l'immeuble;

Considérant qu'en vertu de l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du RRU, les souches de cheminée peuvent dépasser le gabarit de la toiture;

Considérant, de plus, que l'implantation de ce four et de sa cheminée, à plus de 10 m de la façade arrière de l'immeuble à front de rue et à distance respectable des façades arrière des autres immeubles, permet d'éviter toutes nuisances sonores ou olfactives excessives pour les occupants de ces immeubles;

Considérant, enfin, que, eu égard aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot, l'implantation de la cheminée, accessoire à l'affectation autorisée, n'est pas de nature à porter atteinte à celui-ci,

Le Collège [...] rend l'avis suivant :

Article 1^{er}: Il est donné acte à la s.p.r.l. FILNIC du désistement de son recours pour la demande visant à rehausser de 3 m la cheminée du four à gaz de l'atelier de boulangerie, située en intérieur d'îlot.

Article 2 : Le permis d'urbanisme pour la régularisation du placement de cette cheminée du four à gaz, de 6 m de haut, peut être délivré [...].

Le 19 novembre, en l'absence de décision du Gouvernement au sujet du recours introduit contre le refus de permis d'urbanisme, la s.p.r.l. Filnic adresse un rappel.

Le Gouvernement n'ayant pas statué dans le délai de 30 jours qui lui était imparti à dater de la réception de la lettre de rappel, l'avis du Collège d'Urbanisme du 11 juillet 2011 tient lieu de décision conformément à l'article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours.

Le 14 juin 2012, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclare recevable le recours introduit par la s.p.r.l. Filnic contre la décision de refus de permis d'environnement adoptée par le Collège d'Environnement et il délivre le permis. Cette décision fait l'objet d'un recours enrôlé sous le n° 205.940 et sera annulé par **l'arrêt, ° prononcé** ce jour;

Considérant que dans le mécanisme organisé par l'article 173, alinéa 2, du CoBAT, l'absence de décision de la part du Gouvernement a pour effet que l'avis du Collège d'Urbanisme tient lieu de décision; que l'acte attaqué est ainsi constitué de la combinaison d'un avis et d'un silence, imputables tous deux à des organes de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'en outre, le Collège d'Urbanisme est un organe de

la Région de Bruxelles-Capitale dénué de personnalité juridique; que seule cette Région doit être maintenue à la cause en qualité de partie adverse;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des prescriptions 0.6 et 2.5 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation,

en ce que, première branche, la construction régularisée par l'acte attaqué induit d'importantes nuisances esthétiques et paysagères, alors que les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent améliorer, notamment, les qualités esthétiques de l'îlot,

en ce que, deuxième branche, la cheminée en inox de 6 mètres de hauteur, régularisée par l'acte attaqué, se situe en intérieur d'îlot et y porte atteinte d'un point de vue esthétique et paysager, alors que, conformément à la prescription 2.5 du PRAS, seuls les actes et travaux relatifs aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot,

et en ce que, troisième branche, l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles les actes et travaux régularisés ne porteraient pas atteinte à l'intérieur d'îlot, en s'écartant sur ce point des avis émis par la commission de concertation et des réclamations formulées lors de l'enquête publique, alors que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 imposent que tout acte administratif fasse l'objet d'une motivation formelle consistant en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et que l'autorité doit motiver sa décision eu égard aux éléments soulevés dans le cadre de l'enquête publique et qu'il lui incombe également d'indiquer les raisons pour lesquelles elle s'écarte des avis émis en cours d'instruction de la demande de permis;

qu'à propos de la première branche, après avoir reproduit le texte de la prescription 0.6 du PRAS, le requérant soutient qu'il suffit de consulter le reportage photographique pour constater que la cheminée «induit d'importantes nuisances esthétiques et un impact visuel non négligeable», ce que confirme l'avis de la commission de concertation, qui mentionne «l'impact paysager négatif de cette cheminée»; qu'il soutient également que la circonstance, vantée dans la motivation de l'acte attaqué, que «les 3 tirants permettant de maintenir la cheminée ne seraient plus ancrés dans les murs mitoyens mais directement à la toiture de l'annexe de l'immeuble», n'aura pas pour effet de diminuer «leur caractère particulièrement inesthétique»;

qu'à propos de la seconde branche, il expose qu'en l'espèce, il ne s'agit ni de logement ni de commerce ni d'équipement d'intérêt collectif, l'atelier de boulangerie-pâtisserie constituant une activité productive, et que les actes et travaux relatifs à une nouvelle activité productive ne peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot sans contrevenir à la prescription 2.5 du PRAS, dont il reproduit le texte, de sorte qu'en régularisant l'implantation de la cheminée en intérieur d'îlot, l'acte attaqué viole cette disposition;

qu'à propos de la troisième branche, après avoir souligné que, lorsqu'elle est imposée, l'enquête publique entraîne pour l'autorité l'obligation d'examiner la régularité et le bien-fondé des réclamations introduites, le requérant fait valoir qu'à l'occasion de l'enquête publique, il a objecté que «la cheminée [...] induit d'importantes nuisances esthétiques, dans un contexte où le plan régional d'affectation du sol dispose que seuls les actes et travaux relatifs aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau

commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot», que «l'exploitation envisagée qui constitue une activité productive ne peut dès lors porter atteinte à l'intérieur d'îlot, de sorte qu'un exhaussement de cheminée ne peut être admis d'un point de vue strictement légal» et que «cette cheminée est fixée à l'aide d'un câble qui est fixé dans le faîte du mur mitoyen, ce qui est particulièrement peu esthétique»; qu'il ajoute que la commission de concertation a relevé, dans son avis, «l'impact négatif de cette cheminée en intérieur d'îlot» et que le fonctionnaire délégué a eu égard, dans son avis négatif, à «l'atteinte aux qualités esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot»; que, relevant que l'acte attaqué, qui permet une telle atteinte, se limite à considérer qu'«eu égard aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur d'îlot, l'implantation de la cheminée, accessoire à l'affectation, n'est pas de nature à porter atteinte à celui-ci», alors que «l'ensemble des autorités administratives qui ont été amenées à se prononcer ou à rendre un avis sur la demande de permis ont relevé l'atteinte à l'intérieur d'îlot», il estime que la motivation de l'acte attaqué «ne permet pas de comprendre les raisons de ce revirement»; qu'il soutient également que «le simple caractère accessoire de la cheminée à l'affectation considérée n'est pas non plus de nature à justifier l'avis favorable du Collège d'Urbanisme tenant lieu de décision ni de nature à permettre une réponse adéquate à la réclamation [qu'il a] introduite [...] dans le cadre de l'enquête publique», de sorte que l'acte attaqué ne motive pas l'admissibilité de l'atteinte portée à l'intérieur d'îlot;

Considérant qu'à propos de la première branche, la partie adverse répond que le Collège d'Urbanisme a raisonnablement pu estimer qu'eu égard aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot, l'implantation de la cheminée n'était pas de nature à porter atteinte à celui-ci et que, ce faisant, il a pris en considération l'impact esthétique de l'installation autorisée; qu'elle souligne que la décision attaquée a égard à la circonstance que les trois tirants de la cheminée seraient accrochés à la toiture de l'annexe de l'immeuble et non plus au mur mitoyen et qu'elle a tenu compte du renoncement du demandeur à l'augmentation de la hauteur de la cheminée existante, ce qui implique une réduction de l'impact esthétique de l'installation; qu'elle ajoute que l'absence d'atteinte à l'intérieur d'îlot est motivée par les caractéristiques urbanistiques de celui-ci; que, dans le dernier mémoire, elle expose que l'autorité statuant sur recours n'est pas tenue de suivre l'avis du fonctionnaire délégué; qu'elle souligne également que si la motivation énonce que l'implantation de la cheminée n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot eu égard aux caractéristiques urbanistiques de celui-ci, l'appréciation de la compatibilité du projet avec l'intérieur de l'îlot ne s'est pas limitée à ces motifs, puisque le Collège a pris en considération tant la modification de l'ancrage de la cheminée que le renoncement du demandeur au rehaussement de la cheminée existante;

qu'à propos de la deuxième branche, elle fait valoir que le requérant part du postulat que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué porteraient atteinte à l'intérieur de l'îlot, alors qu'elle a pu aboutir à la conclusion que tel n'était pas le cas;

qu'à propos de la troisième branche, elle fait valoir que l'autorité ne doit pas répondre à toutes les remarques ou observations soulevées au cours de la procédure et qu'il suffit que le réclamant puisse, à la lecture de la motivation de la décision, comprendre les motifs pour lesquels sa réclamation n'a pas été accueillie; qu'elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué comporte une réponse aux critiques relatives aux nuisances sonores et à l'impact esthétique du projet;

Considérant que, sur les deux premières branches, la partie intervenante expose que l'atelier de boulangerie-pâtisserie peut être implanté en zone d'habitat et qu'elle a renoncé au rehaussement de la cheminée, ce que la partie adverse a pris en considération pour apprécier l'éventuelle atteinte à l'intérieur d'îlot; qu'elle soutient que l'appréciation du Collège a tenu compte de ce que les tirants permettant le maintien de la cheminée ne seraient plus accrochés au mur mitoyen et elle ajoute qu'elle a proposé un nouveau système de câbles, le requérant s'étant plaint du caractère peu esthétique des câbles existants; qu'elle fait valoir qu'en égard aux éléments repris dans la motivation, le Collège a pu valablement prendre en considération les caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot pour considérer que l'implantation de la cheminée, qui est un accessoire à l'affectation autorisée, n'est pas de nature à porter atteinte à celui-ci; que, selon elle, ce constat est d'autant plus pertinent que c'est le rehaussement de la cheminée qui a amené le fonctionnaire délégué à considérer qu'il était porté atteinte à l'intérieur de l'îlot; qu'elle affirme encore qu'il ne pourrait être soutenu que l'acte attaqué serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, le requérant étant en défaut de l'établir dans sa requête;

que, sur la troisième branche, elle estime, comme la partie adverse, que l'acte attaqué est valablement motivé quant aux nuisances sonores et à l'impact esthétique de la cheminée;

Considérant que le bien pour lequel le permis d'urbanisme a été délivré est repris, au PRAS, en zone d'habitat; que la prescription particulière B.2.5, applicable à cette zone, est rédigée comme suit:

« 2.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4:

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation;

4° la continuité du logement est assurée.»;

que, selon la prescription générale A. 0.6. :

« Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.»;

qu'il résulte de la combinaison de ces deux dispositions qu'en zone d'habitat, un permis peut être délivré pour des actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, à condition, d'une part, que la demande ait été soumise aux mesures particulières de publicité, et, d'autre part, que les actes et travaux en cause soient relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux commerces en liseré de noyau commercial; que, lorsque ces conditions sont réunies, il incombe à l'autorité de vérifier notamment que les actes et travaux en cause, qui peuvent être autorisés nonobstant le fait qu'ils portent atteinte à un intérieur d'îlot,

respectent les autres conditions générales inscrites à la prescription B.2.5, entre autres, celles inscrites sous les 2° et 3°, qui imposent, d'une part, que les caractéristiques urbanistiques des constructions s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et, d'autre part, que la nature des activités soit compatible avec l'habitation;

Considérant que, dans la motivation de l'acte attaqué, il est énoncé que, «eu égard aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot, l'implantation de la cheminée, accessoire à l'affectation autorisée, n'est pas de nature à porter atteinte à celui-ci»; que, par ailleurs, le Collège d'Urbanisme prend en considération différents éléments relatifs aux caractéristiques de la cheminée; qu'ainsi, il est relevé que la demanderesse de permis a limité sa demande à la régularisation de la cheminée existante, ce qui limiterait la hauteur de celle-ci à 6 mètres (au lieu de 9), que les tirants ne seraient plus ancrés dans le mur mitoyen mais qu'il seraient accrochés à la toiture de l'annexe et que la cheminée serait implantée à plus de 10 mètres de la façade arrière; qu'en outre, il est invoqué qu'en vertu de l'article 6, § 3, du Titre I^{er}, du R.R.U., les souches de cheminée peuvent dépasser le gabarit de la toiture;

Considérant que les éléments relatifs aux caractéristiques urbanistiques de l'intérieur de l'îlot et aux spécificités de la cheminée, notamment sa hauteur, sa situation par rapport à la façade arrière ainsi que la manière dont les tirants sont fixés, relèvent de l'appréciation que l'autorité doit porter sur la compatibilité des constructions envisagées avec les «caractéristiques du cadre urbain environnant»; que, préalablement à cet examen, il incombe à l'autorité de déterminer si les actes et travaux portent ou non atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la cheminée litigieuse est implantée sur le toit de l'atelier dont il n'est pas contesté qu'il est situé en intérieur d'îlot, au niveau du premier étage des habitations voisines; que le permis concerne donc des actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot, ce qui constituait d'ailleurs un des motifs pour lesquels une enquête publique a été organisée;

Considérant que la circonstance que la cheminée constitue l'«accessoire à l'affectation autorisée» s'avère indifférente pour déterminer si elle porte atteinte à l'intérieur d'îlot; qu'en effet, si la prescription particulière B.2.2. du PRAS autorise, dans certaines limites, les activités productives en zone d'habitat, encore faut-il, pour respecter la prescription B.2.5., que les actes et travaux y relatifs ne portent pas atteinte aux intérieurs d'îlots;

Considérant qu'il ne peut se déduire de l'article 6, § 3, du Titre I^{er} du R.R.U., selon lequel les souches de cheminée peuvent dépasser le gabarit de la toiture, qu'une cheminée implantée en intérieur d'îlot échapperait à l'application de la prescription B.2.5., 1° du PRAS;

Considérant que la construction en cause est la cheminée du four à gaz d'un atelier de pâtisserie; qu'elle donc affectée à une activité productive au sens de la prescription particulière D.5.1., 1°, du PRAS; que cette activité ne relève pas des affectations pour lesquelles la prescription B.2.5., 1°, permet qu'il soit porté atteinte aux intérieurs d'îlots; que, partant, l'acte attaqué viole ladite prescription;

Considérant que le moyen est fondé en sa deuxième branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 150, 151 et 153 du CoBAT ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que la demande de permis a été modifiée en cours de procédure et que, partant, l'acte attaqué emporte la régularisation de l'implantation d'une cheminée du four à gaz d'un atelier de boulangerie,

alors que ladite demande avait pour objet initial la rehausse de cette cheminée et que tant les riverains que les instances consultées n'ont pu se prononcer que sur cet objet initial, ignorant que la cheminée existante était irrégulière;

qu'il expose que des modifications ne peuvent être apportées à une demande de permis d'urbanisme que pour autant que les trois conditions suivantes soient respectées: les modifications ne peuvent pas affecter l'objet de la demande ou la nature de la construction, les modifications doivent avoir une portée limitée et ne peuvent donc être que d'ordre accessoire ou subsidiaire, elles doivent trouver leur fondement dans des avis, observations ou objections émis lors de la phase d'introduction; qu'il fait valoir que les procédures d'enquête publique et de concertation se sont déroulées en ayant égard à la demande initiale qui avait pour objet de «rehausser la cheminée d'un atelier de boulangerie en intérieur d'îlot» et que ce n'est que lors de l'audition devant le Collège d'Urbanisme que l'objet de la demande a été modifié, la demanderesse de permis ayant fait savoir qu'elle renonçait à sa demande pour le rehaussement de la cheminée existante en inox mais qu'en revanche, elle désirait obtenir un permis de régularisation pour cette cheminée, de sorte qu'il ne s'agit pas, dans ce cas, d'une «modification accessoire» de la demande, mais d'une nouvelle demande, qui imposait de recommencer la procédure *ab initio*; qu'il soutient que les riverains n'ont pu faire valoir leurs observations en pleine connaissance de cause lors de l'enquête publique puisque celle-ci portait sur une demande ayant un objet différent que le permis obtenu, que les instances consultées n'ont donné leur avis que sur la demande de permis initiale et non sur la demande de régularisation, qu'elles ignoraient que la cheminée existante était irrégulière et qu'elles n'ont examiné que la question de la rehausse de la cheminée;

Considérant que la partie adverse répond que «la demande de permis n'a pas été modifiée mais précisée au cours de la procédure de délivrance du permis» et que le demandeur n'a renoncé à sa demande initiale que pour le rehaussement de la

cheminée; qu'elle souligne que, dans le formulaire de demande de permis, l'objet de la demande est décrit comme suit: «augmentation de la cheminée en inox du four à gaz de l'atelier de pâtisserie» et que le rehaussement de la cheminée implique nécessairement que celle-ci soit autorisée; qu'elle estime que bien qu'il eût été préférable que la demande mentionne qu'elle porte également sur la régularisation de la cheminée existante, l'imprécision affectant la description de l'objet de la demande ne rend pas illégal le permis délivré, le Collège d'Urbanisme n'ayant pas été induit en erreur puisque son avis mentionne que la requérante a renoncé à rehausser la cheminée existante et se limite à demander la régularisation de celle-ci, et qu'il ressort des avis donnés en cours de procédure que les différentes instances ont examiné non seulement la question du rehaussement de la cheminée mais également celle de la présence de cette dernière en tant que telle; qu'elle ajoute qu'il ressort de sa réclamation que le requérant a bien compris que la demande portait sur le maintien de la cheminée et que ses critiques étaient dirigées contre ce maintien, de sorte qu'il a pu faire valoir ses observations de manière utile;

Considérant que la partie intervenante fait valoir que la demande introduite en vue du rehaussement de la cheminée avait aussi pour objet la régularisation de celle-ci et que toutes les instances consultées ainsi que le réclamant ont pu faire valoir leurs observations en toute connaissance de cause;

Considérant que le moyen critique la circonstance que le projet autorisé diffère du projet qui a fait l'objet de la demande initiale et que, de ce fait, les dispositions relatives à l'organisation de l'enquête publique, à l'avis de la commission de concertation et à l'avis du fonctionnaire délégué ont été violées;

que l'article 173/1 du CoBAT énonce que le demandeur peut introduire des plans modificatifs lorsque ceux-ci «n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial» et que le permis peut être délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés; que le moyen soutient que la modification apportée à la demande ne respecte pas les conditions qui auraient permis de ne pas recommencer l'instruction de la demande; que s'il est vrai que le requérant ne vise pas, parmi les dispositions dont la violation est alléguée, l'article 173/1 du CoBAT, mais bien les articles 150, 151 et 153, qui concernent les actes d'instruction, la lecture du moyen indique qu'est dénoncée la violation des conditions auxquelles l'article 173/1 du CoBAT permet de modifier les plans de la demande; que le moyen est recevable;

Considérant que, dans son avis du 11 juillet 2011, qui constitue l'acte attaqué, le Collège d'Urbanisme relève que la demande tendait initialement à rehausser la cheminée existante d'une hauteur de 3 mètres mais que, lors de l'audition, la s.a. Filnic a déclaré qu'elle renonçait à sa demande tendant au rehaussement de la cheminée, mais qu'elle sollicitait un permis de régularisation

pour cette cheminée, qui dépasse de 6 mètres la toiture de l'annexe; que le Collège d'Urbanisme a donné acte à la requérante du désistement de son recours pour la demande de rehaussement;

Considérant qu'en l'espèce, l'objet de la demande a été modifié de manière substantielle; qu'il ne s'agit pas de modifications pouvant être qualifiées d'accessoires; que, si, dans sa réclamation, le requérant a souligné le fait que l'exploitation en cause n'était pas couverte par un permis d'environnement, il ne s'en déduit pas qu'il savait qu'en outre, la cheminée qui devait être rehaussée n'avait pas été autorisée par un permis d'urbanisme; que la commission de concertation ne s'est prononcée que sur le rehaussement de la cheminée en ayant égard aux améliorations qui en découleraient en ce qui concerne les nuisances olfactives et acoustiques, et cela malgré l'impact négatif de la cheminée en intérieur d'îlot;

Considérant que le moyen est fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

Le Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale est mis hors de cause.

Article 2.

Est annulé l'avis favorable du Collège d'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2011 tenant lieu de permis d'urbanisme pour la régularisation du placement d'une cheminée du four à gaz de l'atelier de boulangerie-pâtisserie sis rue Clément de Cléty, n° 25 à 1070 Anderlecht.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 175 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN

I. KOVALOVSKY