

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.097 du 9 mars 2016

211.990/XV-2502

En cause : **1. DE VEIRMAN** Freddy,
2. FERRANTE Camila,

ayant élu domicile chez
Me K. DE PUYDT, avocat,
rue Fossé aux Loups 38/2
1000 Bruxelles,

contre :

la ville de Bruxelles,

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

Partie intervenante:

DE WULF Céline,

ayant élu domicile chez
Me J. SAFRAN, avocat,
rue des Colonies 56/6
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 mars 2014 par Freddy DE VEIRMAN et Camila FERRANTE qui sollicitent l'annulation de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles du 16 janvier 2014, octroyant à Madame Céline DE WULF et Monsieur Stéphane MESGUICH un permis d'urbanisme pour un immeuble sis rue du Nom de Jésus 17 à 1000 Bruxelles, autorisant la construction d'un cabanon d'accès et l'aménagement de la toiture plate en terrasse privative sur la partie avant de la toiture (logement 1), ainsi que l'agrandissement du cabanon d'accès existant à la terrasse privative sur la partie arrière de la toiture (logement 2)»;

Vu la requête introduite le 2 juin 2014 par Céline DE WULF qui demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu l'ordonnance du 1^{er} juillet 2014 qui accueille cette demande d'intervention;

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de Mme G. MARTOU, premier auditeur au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires déposés par les parties requérantes, adverse et intervenante;

Vu l'ordonnance du 25 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 février 2016 à 9 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État;

Entendu, en leurs observations, Me S. ALBERT *loco* Me K. DE PUYDT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me G. VANHAMME *loco* Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, Mme G. MARTOU, premier auditeur;

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

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

Les requérants habitent au premier étage d'un immeuble situé 58, quai aux Briques, à Bruxelles, qui formait anciennement une seule propriété en forme de «L» avec l'immeuble sis 17, rue du Nom de Jésus. Ce dernier appartient désormais à Céline DE WULF (appartement du 1^{er} étage) et Stephan MESGUICH (appartement du 2^e étage). La division a été actée lors de la cession intervenue par un acte notarié du 5 septembre 1994. La parcelle occupée par l'immeuble des requérants est entièrement construite, le rez-de-chaussée, affecté à un entrepôt, occupant toute sa

profondeur, tandis que les appartements aux étages sont construits à front de rue et leur façade arrière est à environ 13 m du fond de la parcelle. Ils ont donc vue sur la toiture plate de l'entrepôt.

Selon les indications non contestées des parties adverse et intervenante, le bien situé 17, rue du Nom de Jésus a fait l'objet de deux permis d'urbanisme avant l'introduction de la demande qui est en cause dans le présent recours. Le 20 mars 2003, un permis d'urbanisme délivré à la demande de Stephan MESGUICH a autorisé l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage, à l'arrière de la parcelle, faisant face à la façade arrière de l'immeuble des requérants. Le 17 juin 2011, un permis d'urbanisme délivré à la demande de Céline DE WULF a autorisé l'aménagement d'une terrasse intérieure couverte au 1^{er} étage de l'immeuble, également dans sa partie arrière. Selon les requérants, cette terrasse couverte viole notamment les stipulations de l'acte du 5 septembre 1994. Un litige est pendant à cet égard devant les juridictions judiciaires.

Le 16 avril 2013, Céline DE WULF et Stephan MESGUICH introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant un double objet. Il s'agit d'une part d'aménager au profit de Céline DE WULF une terrasse avec cabanon sur la toiture plate du 2^e étage de l'immeuble, dans la partie avant de celui-ci, donnant sur la rue du Nom de Jésus. Le second objet de la demande consiste à régulariser l'extension par Stephan MESGUICH du cabanon situé sur la toiture plate du 2^e étage dans la partie arrière de l'immeuble.

Le 5 juillet 2013, il est accusé réception du dossier complet de la demande.

Le projet comportant des dérogations au R.R.U., une enquête publique est organisée du 30 août au 13 septembre. Une réclamation est introduite par les requérants.

En sa séance du 24 septembre, la commission de concertation émet un avis unanime favorable motivé comme suit :

« AVIS UNANIME (en présence de l'AATL-DU): Ville de Bruxelles
-AATL-DU-SDRB-IBGE-AATL-DMS:

[...]

- considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (zicheel), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS;

- considérant que la demande vise à construire un cabanon d'accès et aménager la toiture plate en terrasse privative sur la partie avant de la toiture (logement 1) et agrandir le cabanon d'accès existant à la terrasse privative sur la partie arrière de la toiture (logement 2) (travaux déjà réalisés);

- considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2013 au 13/09/2013, la réaction qu'elle a générée, concernant:

le logement 1:

- la régularité urbanistique du logement appartenant actuellement à Mme De Wulf et la nécessité qu'il fasse l'objet d'un permis de régularisation.

- Non-respect d'une servitude de vue par la création d'une terrasse intérieure ouverte au niveau du 1^{er} étage réalisée par la suppression du châssis préexistant dans le mur séparatif et le placement en retrait intérieur d'une porte fenêtre et de châssis ouvrants.

le logement 2:

- interrogation sur la régularité de l'utilisation de la toiture comme une terrasse puisqu'il n'apparaît pas de manière claire du dossier de demande de permis si le changement de destination aurait été autorisé par un permis antérieur ou si, au contraire, il fait l'objet de la présente demande de permis de régularisation.

- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 "profondeur d'une construction en mitoyenneté" en ce qu'il prévoit d'agrandir le cabanon d'accès existant du logement 2;

- considérant que la parcelle est entièrement construite sur trois niveaux;

- considérant que l'extension s'inscrit dans le gabarit existant;

- considérant que cette extension ne modifie pas les mitoyens, la dérogation est acceptable;

- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 "toitures d'une construction en mitoyenneté" en ce qu'il construit un cabanon d'accès et aménager la toiture plate en terrasse privative + sur la partie avant de la toiture (logement 1);

- considérant au vu de l'implantation du cabanon, que le cabanon projeté n'aura pas d'incidence sur l'ensoleillement des parcelles voisines;

- considérant que le cabanon n'est pas visible depuis l'espace public, la dérogation est acceptable;

- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE à condition:

- de ne pas rehausser le mur mitoyen de part et d'autre du cabanon.

Les dérogations aux articles 6 et 4 du R.R.U., en ce qui concerne les cabanons et la balustrade, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus».

À la suite de cet avis, un rapport au collège est établi, tenant notamment compte de la situation de fait et de droit de l'immeuble visé par le projet.

Par une délibération du 28 novembre, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles prévoit, en application de l'article 191 du CoBAT, les deux conditions suivantes :

« a) de prévoir la rehausse des murs mitoyens pour la construction du cabanon par un mur plein d'une épaisseur de minimum 0,28 m conformément au règlement communal sur les bâtisses (R.B.), article 52;

b) de ne pas rehausser le mur mitoyen de part et d'autre du cabanon».

Les plans modifiés sont déposés le 16 décembre, et le permis est délivré le 9 janvier 2014, par une décision motivée comme suit :

« **ARRÊTE :**

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Madame DE WULF Céline et Monsieur MESGUICH Stephan, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (zichee) au PRAS;

- considérant que la demande vise à construire un cabanon d'accès et aménager la toiture plate en terrasse privative sur la partie avant de la toiture (logement 1) et à agrandir le cabanon d'accès existant à la terrasse privative sur la partie arrière de la toiture (logement 2) (travaux déjà réalisés);

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/08/2013 au 13/09/2013 pour les motifs suivants: dérogation aux prescriptions du R.R.U. (implantation / volume), atteinte à l'intérieur d'îlot et modification des caractéristiques urbanistiques;

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant des voisins de l'immeuble sis quai aux Briques 58, portant sur, pour le logement 1, la régularité urbanistique du logement appartenant actuellement à Mme De Wulf et la nécessité qu'il fasse l'objet d'un permis de régularisation et le non-respect d'une servitude de vue par la création d'une terrasse intérieure ouverte au niveau du 1^{er} étage réalisée par la suppression du châssis préexistant dans le mur séparatif et le placement en retrait intérieur d'une porte fenêtre et de châssis ouvrants, et pour le logement 2, l'interrogation sur la régularité de l'utilisation de la toiture comme une terrasse puisqu'il n'apparaît pas de manière claire, du dossier de demande de permis si le changement de destination aurait été autorisé par un permis antérieur ou si, au contraire, il fait l'objet de la présente demande de permis de régularisation;

- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la C.C. a émis un avis unanime favorable sur la demande en date du 03/09/2013 pour les motifs reproduits en annexe;

- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126 § 6 du CoBAT, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable et cet avis tient lieu d'avis conforme;

- considérant néanmoins que cet avis est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :

- de ne pas rehausser le mur mitoyen de part et d'autre du cabanon;

- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 relatif à la profondeur d'une construction en mitoyenneté, en ce qu'il prévoit d'agrandir le cabanon existant du logement 2 (partie arrière de la toiture) en dépassant en profondeur les $\frac{3}{4}$ de la profondeur constructible du terrain;

- considérant que la parcelle est entièrement construite sur 3 niveaux;

- considérant que l'extension s'inscrit dans le gabarit existant;

- considérant que cette extension ne modifie pas les murs mitoyens existants;

- considérant que la dérogation au R.R.U. Titre I art. 4 a été accordée en C.C. pour les motifs évoqués ci-dessus;

- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 relatif à la toiture d'une construction en mitoyenneté, en ce que le nouveau cabanon du logement 1 (partie avant de la toiture) dépasse en hauteur le voisin le plus haut de 0,25 m et en ce que les balustrades de la terrasse dépassent le gabarit de la toiture;
- considérant, au vu de son implantation, que le cabanon projeté n'aura pas d'incidence sur l'ensoleillement des parcelles voisines;
- considérant que le cabanon s'intègre à l'architecture de l'immeuble et qu'il n'est pas visible depuis l'espace publique;
- considérant que les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 ont été accordées en C.C. pour les motifs évoqués ci-dessus;
- considérant que la création du cabanon du logement 1 (partie avant de la toiture) engendre une rehausse du mur mitoyen droite de 0,90 m et du mur mitoyen gauche de 2,25 m sur une longueur de +/-3 m;
- considérant que le projet déroge au R.B. art. 52 relatif à l'épaisseur d'un mur mitoyen, en ce qu'il prévoit la rehausse du mur mitoyen gauche pour la construction de ce cabanon par un mur plein d'une épaisseur de 0,20 m;
- considérant néanmoins l'obligation de prévoir un mur mitoyen plein d'une épaisseur de minimum 0,28 m;
- considérant que la dérogation au R.B. art. 52 n'a pas été accordée en C.C. pour le motif évoqué ci-dessus;
- considérant en outre que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen à hauteur de la terrasse projetée du logement 1 (partie avant de la toiture) de part et d'autre du cabanon;
- considérant que les rehausses des murs mitoyens doivent se limiter au cabanon même;
- considérant que la terrasse n'est pas visible depuis l'espace public;
- considérant que les vues qu'elle engendre sur les toitures voisines ne sont pas dommageables;
- considérant que la terrasse permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 28/11/13, à savoir :
 - prévoir la rehausse des murs mitoyens pour la construction du cabanon par un mur plein d'une épaisseur de minimum 0,28 m conformément au R.B. art. 52;
 - ne pas rehausser le mur mitoyen de part et d'autre du cabanon;
- considérant que des plans adaptés ont été introduits;
- considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles s'inscrivent donc dans le cadre de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;
- considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Le 23 octobre 2014, le même collège délivre un permis autorisant le changement d'affectation de l'immeuble d'entrepôts en logements. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation introduit par les requérants en date du 8 février 2016 et enrôlé sous le n° 218.318/X-16.514;

Considérant que la partie intervenante conteste l'intérêt des requérants à l'annulation; qu'elle expose notamment que, dans leur réclamation déposée lors de l'enquête publique, ils semblaient ne pas s'opposer au projet et indiquaient que ni la régularisation du cabanon sur le toit ni la création d'un accès à la toiture plate ne leur posaient de problème; qu'elle estime qu'ils ne démontrent pas leur intérêt, dès lors que les seuls éléments qu'ils mettent en avant sont l'irrégularité de l'affectation de l'immeuble au logement et le non-respect d'une servitude de vue qui est étrangère au permis attaqué;

Considérant que les requérants justifient leur intérêt à agir par leur qualité de voisins immédiats; que, dans le mémoire en réplique, ils ajoutent que l'utilisation des deux terrasses occasionnera, en intérieur d'îlot, des nuisances sonores qui rompront la tranquillité de l'îlot et que l'une des terrasses donne des vues directes plongeantes sur leur propriété; qu'ils réitèrent cet argument dans leur dernier mémoire et soulignent qu'il y a lieu de distinguer l'intérêt en appel [*lire* : au recours] de l'intérêt aux moyens;

Considérant que les requérants résident à proximité immédiate de l'immeuble concerné par le permis; que tout riverain a intérêt au bon aménagement de son quartier; qu'en cette qualité, les requérants disposent en principe d'un intérêt à l'annulation;

qu'en l'espèce, il ressort toutefois de l'exposé des faits qu'un premier objet de l'acte attaqué consiste à régulariser l'extension du cabanon situé sur la terrasse qui jouxte l'arrière de la parcelle occupée par l'immeuble où habitent les requérants; que la terrasse en question est aménagée sur la toiture plate du 2^e étage, et domine la longue toiture plate du rez-de-chaussée du n° 58, quai aux Briques, occupé par un entrepôt, tandis que le premier étage, où se situe l'appartement des requérants, se situe à environ 13,5 m de la limite séparative; qu'il ressort du dossier administratif, en particulier des plans modifiés et du rapport au collège des bourgmestre et échevins, que le permis délivré en date du 20 mars 2003 qui autorise l'aménagement de cette terrasse prévoit l'existence du cabanon, lequel occupe toute la largeur de la terrasse et se situe à l'opposé de la limite de propriété; que l'acte attaqué régularise non un exhaussement, mais une extension de ce cabanon de 3 m vers la limite séparative, dont il reste séparé par un espace de plus de 6 m, partiellement occupé par des plantations; que dans ces conditions, la modification autorisée par l'acte attaqué ne peut avoir qu'un effet visuel minime voire imperceptible pour les requérants, dont les fenêtres sont situées au 1^{er} étage à plus de 20 m; que les écrits de procédure des requérants n'identifient, ni au titre de leur intérêt, ni indirectement dans le cadre des deux moyens, aucun grief concret qui s'attacherait spécifiquement à l'extension du cabanon qui fait l'objet du permis attaqué; que dans leur réclamation déposée au cours de l'enquête publique, ils ont seulement indiqué qu'il s'interrogeaient sur la régularité de l'utilisation de la toiture comme terrasse et qu'en tout cas, il convenait d'imposer une zone inaccessible de 1,90 m depuis le bord de la toiture pour respecter

le Code civil; que ces observations ne se rapportent pas à l'extension du cabanon, mais à l'existence de la terrasse autorisée en 2003; que les éventuelles nuisances de bruit alléguées ne seront pas affectées par une extension de l'espace fermé que constitue le cabanon;

que le second objet du permis attaqué est l'aménagement d'une terrasse en toiture sur la partie avant de l'immeuble, du côté de la rue du Nom de Jésus; que les requérants ne contestent pas que cet endroit n'est pas visible depuis leur appartement et n'identifient aucun inconvénient concret qui résulterait pour eux de cet aménagement; qu'ils ont au contraire écrit dans leur réclamation déposée au cours de l'enquête publique qu'ils n'y avaient pas d'objection, pour autant que la terrasse intérieure ouverte de Céline DE WULF au 1^{er} étage arrière soit supprimée ou obturée; qu'ils visaient par là non pas l'objet du permis, mais bien l'aménagement autorisé par le permis du 17 juin 2011, et qui fait l'objet de leur action devant le juge de paix; que cette observation s'inscrit donc dans un litige de voisinage qui n'a pas de rapport avec l'acte attaqué; que les éventuelles nuisances de bruit alléguées sont insignifiantes, s'agissant d'une terrasse qui ne jouxte pas leur propriété, et en est séparée par des constructions;

que, par ailleurs, ni l'extension du cabanon de Stephan MESGUICH sur la terrasse arrière, ni l'aménagement de la terrasse de Céline DE WULF sur la partie avant de l'immeuble, ne sont d'une importance suffisante pour avoir un impact sur le cadre de vie des requérants en affectant l'aménagement du quartier;

qu'il résulte de ces éléments que les requérants ne justifient pas de leur intérêt à l'annulation; que le recours est irrecevable,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 275 euros chacune.

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

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'Etat,
M.	R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

R. GHODS

M. LEROY