

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.322 du 7 avril 2016

217.374/XV-2918

En cause : **1. ELKAÏM** Maïmonid,
 2. GRINSZPUN Olga,
 ayant élu domicile chez
 Me M. PILCER, avocat,
 avenue Albert-Elisabeth 46
 1200 Bruxelles,

contre :

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

partie intervenante:

POLET Gilles,
ayant élu domicile chez
Me B. FRANCIS, avocat,
Vieux Chemin du Poète 11
1301 Bierges.

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

Vu la requête introduite le 22 octobre 2015 par Maïmonid Elkaïm et Olga Grinszpun, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution de «la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles du 26 août 2015 octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame Polet ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation familiale, sise Square des Nations, 4 à 1000 Bruxelles»;

Vu la requête introduite le 18 novembre 2015 par laquelle Gilles POLET demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif et la note d'observations déposée par la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 8 mars 2016 fixant l'affaire à l'audience du 24 mars 2016 à 14 heures 30;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'avis de fixation à l'audience;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, avocat, comparissant pour la partie requérante, Me J.-P. LAGASSE, avocat, comparissant pour la partie adverse et Me I. EVERARTS, *loco* Me B. FRANCIS, avocat, comparissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier auditeur;

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

Considérant que, par requête introduite le 18 novembre 2015, Gilles POLET demande à intervenir dans la procédure; qu'en tant que titulaire du permis d'urbanisme attaqué, il a intérêt à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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

Le 15 mars 2014, M. et Mme Pollet introduisent auprès de la ville de Bruxelles une demande de permis d'urbanisme en vue de transformer et étendre une habitation unifamiliale pour un bien sis au n°4 du Square des Nations. L'objet des travaux est décrit comme suit dans la demande: construction d'une lucarne (façade avant), rénovation + isolation de la toiture et extension en façade arrière.

Une enquête publique est organisée du 16 au 31 mai. Une réclamation est introduite par les requérants.

Le 17 juin, la commission de concertation émet l'avis suivant:

- «
- 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.);

- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);
 - considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) en ce qu'il dépasse le voisin le plus profond de 1,5 m au rez-de-chaussée et le voisin le moins profond de 4,5 m au rez-de-chaussée (max. = 3,00 m);
 - considérant que cette dérogation est acceptable exclusivement en ce qui concerne l'extension de la cuisine;
 - considérant par contre que pour l'escalier et la terrasse qui entraînent une rehausse excessive du mur mitoyen, cette dérogation n'est pas acceptable ;
 - considérant, à cet égard que le logement dispose déjà d'une terrasse au niveau du jardin;
 - considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que l'isolation de la toiture entraîne un dépassement du voisin le plus haut de 0,09 m;
 - considérant que cette dérogation est acceptable, le dépassement étant minime et servant à l'amélioration de l'isolation du logement;
 - considérant, de ce qui précède que, moyennant les modifications demandées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du carde urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;
- Avis FAVORABLE sous réserve:
- de ne pas agrandir la terrasse au 1^{er} étage;
 - d'adapter la position de l'escalier extérieur afin qu'il respecte les dispositions du code civil en matière de vues, sans rehausse de mitoyens;
 - de limiter le mur mitoyen au volume bâti de l'extension de la cuisine (supprimer les murs œillères) et d'adapter les baies en conséquence pour éviter des vues obliques.»

Le 20 mars 2015, les demandeurs déposent des plans modificatifs.

Le 26 août, le collège des bourgmestre et échevins adopte la décision suivante :

« Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Gilles Polet Square des Nations 4 -1000 BRUXELLES relative à un bien sis Square des Nations 4 et tendant à transformer et étendre une habitation unifamiliale;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 21/05/2014;

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 16/05/2014 au 30/05/2014 et que 1 réclamation a été introduite; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 17/06/2014 dont copie en annexe;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE :

Article 1^{ère}. Le permis est délivré à Monsieur et Madame Gilles Pollet, 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.);
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande vise à créer une extension en façade arrière, construire une lucarne en façade avant et isoler la toiture par l'extérieur d'une maison unifamiliale;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2014 au 30/05/2014 pour les motifs suivants : dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture-hauteur), application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'une voisine mitoyenne portant sur la rehausse des murs mitoyens et sur celle de la toiture qui pourrait entraîner des soucis d'égouttage, sur la création de l'annexe qui pourrait être un précédent pour les autres habitations du square et sur l'esthétique des intérieurs d'îlots;
- considérant que la commission de concertation du 10/06/2014 a demandé un report;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement sur la demande en date du 17/06/2014 pour les motifs reproduits en annexe au présent permis;
- considérant que cet avis n'a pas été unanime en ce que 3 membres se sont abstenus, compte tenu de leur absence lors de la décision de report du 10/06/2014;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126 § 6 du CoBAT, la demande a été transmise au fonctionnaire délégué;
- considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas notifié sa décision d'émettre un avis dans le délai de 8 jours de la réception de l'ensemble des documents qui lui ont été transmis après la Commission de concertation, et que de ce fait son avis est présumé favorable même sur les dérogations;
- considérant néanmoins que l'avis favorable émis est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir:
 - ne pas agrandir la terrasse au 1er étage,
 - adapter la position de l'escalier extérieur afin qu'il respecte les dispositions du code civil en matière de vues, sans rehausse de mitoyens,
 - limiter le mur mitoyen au volume bâti de l'extension de la cuisine (supprimer les murs œillères) et adapter les baies en conséquence pour éviter les vues obliques;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 20/03/2015 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) (voir pièce 7);

- considérant que, par rapport à la demande initiale, l'annexe de la cuisine et la terrasse en bel-étage ont été réduites et l'escalier menant de la terrasse au jardin a été modifié;
 - considérant que les nouveaux plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation;
 - considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à réduire fortement les dérogations qu'impliquait le projet initial;
 - considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées;
 - considérant que le volume projeté est moins profond que le volume initialement proposé, tant au sous-sol (rez-de-jardin) qu'au rez-de-chaussée (bel étage);
 - considérant que l'extension par rapport à la façade arrière existante est de 1,84 m au lieu de 3,14 m initialement;
 - considérant que la construction de l'annexe n'impliquera plus qu'une rehausse limitée du mur mitoyen existant avec le n° 5 (1,6 m de hauteur sur 1,52 m de profondeur);
 - considérant que l'annexe du projet ne dépasse la façade arrière du bien n° 5 que de 1,52 m;
 - considérant que la demande ne dépasse pas la charge normale de voisinage;
 - considérant que les façades arrières sont orientées au nord;
 - considérant que le conifère planté au niveau de la limite mitoyenne entre le n° 4 et le n° 5 réduit considérablement l'apport de lumière pour les façades arrières des immeubles concernés;
 - considérant que la rehausse limitée du mur mitoyen n'est donc pas préjudiciable pour le bien voisin en terme d'éclairage naturel;
 - considérant que les façades arrières de l'ensemble présentent divers décrochements et que l'intervention projetée n'a pas d'impact négatif sur la configuration du square;
 - considérant en effet que, compte tenu de la taille réduite de l'annexe, l'harmonie de l'ensemble est préservée;
 - considérant que l'escalier projeté pour accéder au jardin depuis les pièces de vie situées au bel-étage, via la terrasse a été réétudié en vue de réduire son emprise en intérieur d'îlot et de préserver ses utilisateurs de vues non-conformes au code civil;
 - considérant que le projet prévoit également la rehausse de la toiture de 9 cm de manière à isoler celle-ci;
 - considérant qu'il est du ressort de l'architecte de veiller au respect des règles de l'art lors du chantier en vue d'éviter tout problème d'égouttage ultérieur;
 - considérant qu'une lucarne en façade avant est également prévue dans la demande;
 - considérant que celle-ci s'intègre à l'esthétique du bâtiment et n'interfère pas avec la composition architecturale et paysagère du square des Nations;
 - considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
 - considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles;
 - 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;
- [...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1E, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en oeuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution du permis attaqué portera atteinte à leur cadre de vie en remettant en cause la cohérence et l'harmonie urbanistique des constructions bordant le square; qu'ils exposent également que le rehaussement du mur mitoyen de 1m 60 leur fera perdre beaucoup de luminosité; que, selon eux, un préjudice visuel peut être considéré comme grave;

qu'ils font valoir que la lucarne autorisée par le permis attaqué sectionnera l'arêtier et sera susceptible de poser des problèmes de structure dans la toiture commune aux biens sis au n° 4 et au n° 5 du Square des Nations; qu'ils exposent à ce propos que la section d'un arêtier peut modifier les structures existantes du toit et en altérer l'équilibre; qu'ils soulignent que ce problème a été expressément relevé par les services de la partie adverse lors de l'instruction de la demande de permis;

qu'ils exposent que l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation découle aussi du caractère aléatoire de la démolition du projet autorisé après l'annulation de l'acte attaqué; qu'à cet égard, ils soulignent que la jurisprudence considère que le préjudice résultant de l'édification de constructions immobilières importantes est, par nature, difficilement réparable;

qu'ils font valoir que les travaux devraient, selon toute vraisemblance, commencer rapidement et qu'ils pourraient porter gravement atteinte à l'équilibre de la toiture;

qu'à l'audience, ils insistent sur l'existence d'une convention sous seing privé signée le 18 mai 1935 entre la ville de Bruxelles et Blanche Piette, dénommée «convention Piette», qui tend à préserver la cohérence de l'ensemble architectural, ce qui, selon eux, permet de considérer comme grave la rupture de l'harmonie architecturale qu'entraînera l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que l'importance des inconvénients résultant de l'exécution immédiate d'un permis d'urbanisme s'apprécie *in concreto*, indépendamment des moyens soulevés dans la requête;

Considérant que l'acte attaqué autorise la transformation et l'extension d'une maison mitoyenne à deux façades située dans une zone d'habitation; que, du côté de la façade avant, une lucarne est construite dans la toiture qui est également isolée et complètement rénovée; qu'à l'arrière, la cuisine est étendue sur un niveau, ce qui entraîne notamment une rehausse de 1,60 m du mur mitoyen du côté de l'habitation des requérants, sur une profondeur d'un peu plus de 1,50 m;

Considérant que l'immeuble concerné par l'acte attaqué et la maison des requérants ne sont pas identiques; que ces deux bâtiments, qui présentent actuellement des lucarnes, sont de dimensions différentes, avec des toitures certes contiguës mais disparates, des fenêtres, des portes d'entrée et de garage différentes ainsi que des zones de recul qui ne sont pas aménagées de la même manière; que la lucarne supplémentaire dont la construction est prévue dans la toiture de l'immeuble concerné ne diffère pas fondamentalement des lucarnes existantes; qu'une telle modification ne peut être considérée comme présentant le degré de gravité requis pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué; que c'est en vain que les requérants se prévalent de la «convention Piette»; qu'en effet, cette convention portait sur la création, à travers la propriété de Blanche Piette, sise avenue de la Forêt, 180, d'une avenue de 12 mètres de largeur comprenant dans son milieu un rond-point avec square contourné de deux voies carrossables de 5 mètres de largeur chacune; que cette convention règle essentiellement des éléments relatifs à cette création de voirie; que les seules dispositions de cette convention pouvant être qualifiées d'urbanistiques (articles 7 à 9) ont trait à la création d'une zone de recul *non aedificandi*, à la clôture par des haies vives, à l'affectation exclusive des bâtiments à l'habitation ainsi qu'à la limitation du nombre de niveaux (deux étages au-dessus du rez-de-chaussée); qu'il y est également précisé qu'une modification ne peut être ultérieurement apportée aux constructions que moyennant autorisation expresse et écrite de l'administration (article 10); que, sans qu'il soit besoin, à ce stade, de se prononcer sur la nature et la portée de cette convention, il ne peut s'en déduire que, comme le soutiennent les requérants, la modification apportée à la façade avant de l'immeuble litigieux par l'ajout d'une lucarne supplémentaire porterait à la cohérence et à l'harmonie urbanistique des constructions bordant le square des Nations, une atteinte devant être considérée comme grave;

Considérant, s'agissant de la circonstance que la lucarne située en façade avant sera à l'intersection de différents pans de toiture, que l'un des agents de la partie adverse a estimé que «ce point est potentiellement difficile à gérer structurellement, néanmoins il appartient à l'architecte (et, le cas échéant à l'ingénieur) de solutionner ce problème»; que, ce faisant, il n'a pas considéré qu'il s'agissait d'une objection dirimante mais tout au plus d'une difficulté technique à laquelle il conviendrait de prêter attention lors de l'exécution des travaux; que l'usage du terme «structurellement» n'implique pas nécessairement que la structure de l'immeuble ou même que la toiture des requérants serait directement menacée; que la motivation de l'acte attaqué rappelle à cet égard «qu'il est du ressort de l'architecte de veiller au respect des règles de l'art lors du chantier en vue d'éviter tout problème d'égouttage ultérieur»; qu'une éventuelle méconnaissance de ces règles par l'architecte ne résulterait pas de l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse a imposé des conditions en vue de diminuer l'impact du projet à l'arrière en interdisant d'agrandir la terrasse existante, en exigeant l'adaptation de la position de l'escalier extérieur afin qu'il respecte les dispositions du Code civil en matière de vue sans rehausse de mitoyens et en limitant le mur mitoyen au volume bâti de l'extension de la cuisine; que, dans ces conditions et compte tenu du caractère limité des travaux, il n'apparaît pas que le cadre de vie des requérants sera bouleversé;

Considérant qu'en règle générale, la perte d'intimité et de luminosité inhérente à la construction d'une parcelle ou à l'agrandissement d'une construction existante en zone d'habitation au PRAS fait partie des inconvénients normaux et ordinaires d'un voisinage urbain; que l'octroi de dérogations au R.R.U. est permis par la législation et ne rend donc pas le préjudice imprévisible ou anormal; qu'il y a lieu toutefois de vérifier si les inconvénients subis n'atteignent pas, en l'espèce, le seuil de gravité requis pour justifier que soit suspendue l'exécution du permis attaqué; que la façade arrière des requérants est située au nord; qu'indépendamment de la présence ou non du conifère dont il s'avère, selon les déclarations des requérants à l'audience, qu'il a été abattu, la légère perte de lumière en raison du rehaussement du mur mitoyen d'une hauteur de 1, 60 sur une profondeur d'un peu plus de 1, 50 m ne peut, en l'espèce, être considérée comme grave;

Considérant que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution d'un acte administratif fait défaut; que la demande de suspension doit être rejetée,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par POLET Gilles est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre
siégeant en référé, le sept avril deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

N. ROBA

I. KOVALOVSKY