

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 234.547 du 27 avril 2016

218.273/XV-2992

En cause : **ROSEZ** Pierre,
ayant élu domicile chez
Mes J. LAURENT
et Ch. SERVAIS, avocats,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la commune d'Anderlecht**,
ayant élu domicile chez
Me J. SOHIER, avocat,
avenue Émile de Mot, 19,
1000 Bruxelles,

2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

BOUDART Christelle,
ayant élu domicile chez
Mes B. CAMBIER
et D.-H. NGUYEN, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 29 janvier 2016 par Pierre Rosez, en ce qu'elle poursuit la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à Marc Aertsens et Christelle Boudart le 26 novembre 2015 afin de construire une maison unifamiliale sur une parcelle établie drève Soetkin, 51 à 1070 Bruxelles;

Vu la requête introduite le 26 février 2016 par laquelle Christelle BOUDART demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu l'ordonnance du 14 avril 2016 fixant l'affaire à l'audience publique du 25 avril 2016 à 14 heures;

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

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Ch. SERVAIS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me M. DEKLEERMAKER, *loco* Me J. SOHIER, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me D.-H. NGUYEN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. P. DEBROUX, 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 de la cause font suite à ceux qui sont exposés dans l'arrêt n° 230.593, du 23 mars 2015, auquel il y a lieu de se référer sur ce point; qu'ils se présentent, pour le surplus, comme suit :

Suite à l'arrêt précité, le permis d'urbanisme délivré le 19 août 2014 à Marc Aertsens et à l'intervenante est retiré par une décision du collège des bourgmestre et échevins du 28 avril 2015, qui est motivée comme il suit :

« Considérant qu'en date du 19/08/2014, le collège des bourgmestre et échevins a délivré un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale au 51, drève Soetkin;

Considérant la requête introduite le 26/12/2014 par M. Pierre Rosez, en ce qu'elle tend à la suspension de l'exécution dudit permis d'urbanisme;

Considérant l'arrêt n° 230.593 du Conseil d'État du 23 mars 2015, à savoir : "l'acte attaqué, reprenant l'avis de la commission de concertation, est entaché d'une contradiction entre les motifs et le dispositif; qu'en effet, la commission a énoncé les principales objections émises par le requérant à l'encontre du projet, comme si elle se les appropriait, et elle a néanmoins donné un avis favorable unanime sans que les conditions du permis [ne] rencontrent en rien ces objections; que, ce faisant, la partie adverse n'a pas motivé sa décision au vœu de la loi; qu'une contradiction d'une telle importance dépasse une simple 'erreur de plume'; qu'en l'espèce, le défaut de motivation a privé le requérant d'une garantie puisque, tel qu'il est rédigé, l'acte attaqué permet de croire que ses objections, portant sur l'implantation même du projet, n'ont pas été réellement examinées, et n'indique pas pour quelles raisons elles ont été écartées; que le moyen est sérieux."

Considérant, dès lors, qu'il serait judicieux de retirer le permis d'urbanisme et d'inviter la commission de concertation à statuer à nouveau

sur le projet urbanistique de M. et Mme Aertsens-[Boudart] en rencontrant les objections émises par M. Rosez et en délivrant à nouveau le permis d'urbanisme sur base d'une motivation différente».

Le 26 novembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins délivre un nouveau permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale au 51, drève Soetkin. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

« Vu la demande introduite par Monsieur et Madame AERTSENS & BOUDART [...] relative à un bien sis Drève Soetkin, 51 et tendant à construire une maison unifamiliale;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 15/01/2014;

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 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 22/01/2014 au 05/02/2014 et qu'une lettre avec remarques et demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu les avis de la commission de concertation des 13/02/2014, 27/02/2014, 20/03/2014, 21/05/2015, 18/06/2015 et du 09/07/2015;

Vu l'avis favorable émis par le collège des bourgmestre et échevins en date du 25/08/2015;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que, suite à l'avis favorable de la Commission de concertation du 9 juillet 2015, le dossier a été transmis au fonctionnaire délégué en date du 08.09.2015. En application de l'article 126 du CoBAT, compte tenu de l'absence de notification de décision d'émission d'avis dans le délai requis, celui-ci est présumé favorable.

En effet, "Lorsque la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que la commission de concertation a émis un avis favorable sur cette demande, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si dans les huit jours de la réception de la transmission des documents visés à l'article 126, § 1^{er}, alinéa 2, il n'a pas expressément notifié sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai de quarante-cinq jours prévu aux articles 153, § 1^{er}, et 155, § 2." (Ordonnance du 26/07/2013),

ARRÊTE :

Article 1^{er} Le permis est délivré à Monsieur et Madame AERTSENS et BOUDART [...] pour les motifs suivants :

1. avis favorable :

Considérant l'avis de la commission de concertation du 09/07/2015, à savoir :

" Considérant que le bien se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale;
Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2014 au 05/02/2014 et a donné lieu à une lettre d'oppositions et/ou d'observations;

Considérant que ce courrier porte notamment sur l'absence de bornage, sur le fait que le mur d'appui n'est pas mitoyen, le rachat de la mitoyenneté, l'application de l'article 4, §1 du RRU pour la profondeur de construction, l'article 8 pour la hauteur et le placement de velux dans la pente arrière du toit, l'article 14 du RRU pour l'absence de clôtures, le raccordement du RRU (article 15) et l'égouttage, la perte d'intimité pour la prolongation et la demande de limiter la profondeur de construction à 8,52 m (alignement du voisin de gauche du n° 53), l'acacia se trouvant à l'inventaire des arbres remarquables, l'aspect esthétique du projet (parité du projet), la localisation du garage (perte de lumière), la problématique de la localisation de la hotte et du système VMC, la localisation de la pompe à chaleur dans le garage contre le mitoyen, le réseau d'égouttage et le raccordement au réseau, l'implantation du projet avec un recul latéral de 3m, sur la pénétration de la lumière par rapport au n° 47,...;

Considérant que la demande a été reportée de la commission de concertation en séance du 13/02/2014 en attente de la vérification administrative sur le statut des parcelles;

Considérant qu'un acte de 1951 visant à diviser la parcelle en 2 lots distincts (lot 1 et lot 2) a été joint au dossier; que le lot 1 (150n) correspond à la localisation de la présente demande de permis d'urbanisme; que ce lot avait une superficie de 5 ares 96 ca 50 dma; qu'il n'y a pas lieu de procéder à une division parcellaire car celle-ci est effective et antérieure à l'OOPU de 1962 (pas de nécessité d'un nouveau permis de lotir);

Considérant que l'entité 53 est donc bien composée de deux parcelles cadastrales distinctes telles que reprises dans les documents d'archives de 1954;

Considérant que le bornage des deux parcelles par un géomètre n'a pas eu lieu (150 C2 devenues 150 T2 & 150 D3 en 2000 et 150 B2) afin de pouvoir scinder et vendre de manière séparée les 2 parcelles; que ce point ne fait pas partie de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la composition des demandes de permis d'urbanisme;

Considérant que la demande prévoit 2 emplacements parkings extérieurs et qu'ils ne sont pas indiqués sur les plans de la situation projetée;

Considérant que les motifs d'enquête publique étaient les suivants: modification des caractéristiques urbanistiques 1.5.2. en ZHPR et dérogations au Titre I du RRU: article 10 (éléments en saillies sur la façade - descentes EP non intégrées) et article 11 (aménagement de la zone de recul);

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I :

- article 4, la profondeur d'une construction en mitoyenneté;
- article 10, éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade; qu'il y aura lieu de les intégrer dans l'épaisseur de la façade;
- article 11 (aménagement de la zone de recul), un plan d'aménagement paysager doit être étudié avec l'entrée de garage;

Considérant que la hauteur du faîte de la maison est de 67cm en moins que son voisin de gauche;

Considérant que pour l'esthétique architecturale de l'ensemble des deux maisons accolées, il conviendrait d'aligner les corniches et toitures avec son voisin de gauche (22cm de différence pour la corniche);

Considérant que l'abattage des arbres a déjà eu lieu, suivant une visite de deux contrôleurs urbanistiques de la commune d'Anderlecht en date du

02/12/2013; que, selon leurs observations, certains arbres à l'arrière de la parcelle ont été abattus dans la matinée avant leur visite;

Considérant qu'aucune indication des matériaux n'est présente sur les plans (châssis, toiture, porte de garage, porte d'entrée); que les façades et le soubassement avant et arrière seront en briques; que la teinte de cette brique n'est pas indiquée;

Vu l'article 654 du Code civil qui énonce qu'"Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné;

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre";

Considérant que cet article n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce; il n'y a donc aucune marque de non-mitoyenneté;

Considérant que la demande de construction mitoyenne ne permet pas un raccord aux égouts pour le voisin n° 53 (l'ensemble des conduits de décharges se trouvent dans la cave à l'arrière de la maison à une profondeur de +/- 1,50m en-dessous du niveau actuel de la Drève), il faudrait donc recréer une servitude, que ces éléments doivent se régler en application des dispositions du Code civil entre voisins;

Considérant que l'acacia situé en front de Drève est répertorié à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de [Bruxelles-Capitale] en date du 14/11/2013;

Considérant l'avis favorable unanime émis en séance de la commission de concertation du 20/03/2014, en présence du représentant de la DU et à condition de :

" Protéger les arbres existants durant la phase de chantier (ne pas intervenir sous la couronne, protéger les racines);

Intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;

Aligner les corniches et toitures avec son voisin de gauche (22 cm de différence pour la corniche);

Prévoir un autre emplacement pour la hotte et VMC qui se trouvent en façade arrière à la hauteur de la terrasse - chambre du voisin;

Prévoir un plan d'aménagement paysager avec l'entrée de garage conformément à l'article 11 du Titre I du RRU.

Les dérogations au Titre I du RRU ne sont pas accordées.

Des plans modifiés devront être soumis au collège des bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire)."

Considérant le permis délivré par le collège des bourgmestre et échevins en date du 19/08/2015 sur les plans modifiés indice III et contre lequel un recours au Conseil d'État a été introduit;

Considérant que ces plans modifiés indice III ne répondent pas à l'ensemble des remarques émises par la précédente commission de concertation;

Considérant que la localisation du garage telle que proposée permet de maintenir des percements au niveau de la façade latérale au niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que les VMC sont placées dans la partie supérieure du versant arrière de la toiture; que celles-ci ne semblent pas présenter de problème en terme d'impact vu la taille des installations pour une maison unifamiliale;

Considérant que la sortie de la hotte ne respecte pas la réglementation; qu'il y aura lieu de la remonter en toiture et de la surélever de +/-1 m pour éviter les nuisances;

Considérant que le projet vient s'implanter le long d'un mitoyen aveugle en attente d'une nouvelle construction d'about (3 façades);

Considérant que l'implantation du mur de séparation n'est pas précise; qu'il y a lieu de s'assurer de la légalité de celui-ci et donc de le maintenir en l'état de droit ou de limiter la profondeur de construction à 3m conformément à l'article 4 du Titre I du RRU; que cette limitation de profondeur de construction permettra de diminuer l'impact vers la parcelle voisine,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- s'assurer de la légalité du mur de séparation et donc de le maintenir celui-ci en l'état de droit ou de limiter la profondeur de construction à 3m conformément à l'article 4 du Titre I du RRU;
- respecter la parité des matériaux (cf. voisin du n° 53);
- protéger les arbres existants durant la phase de chantier (ne pas intervenir sous la couronne, protéger les racines);
- intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade;
- aligner les corniches et toitures avec son voisin de gauche (22 cm de différence pour la corniche);
- prolonger le conduit de la hotte et VMC qui se trouvent en façade arrière à la hauteur de la terrasse - chambre du voisin;
- prévoir un plan d'aménagement paysager avec l'entrée de garage conformément à l'article 11 du Titre I du RRU.

ABSTENTION de la D.U."

2. considérant les plans modifiés - indice V, introduits le 27/10/2015 et répondant aux conditions émises par la commission de concertation.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

(...)

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services d'assainissement de l'Intercommunale Bruxelloise d'Assainissement (IBRA) – (...);

Considérant que Christelle Boudart est l'une des titulaires du permis attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir sa demande d'intervention dans la procédure en référé;

Considérant que le requérant justifie l'urgence qui l'amène à introduire une demande de suspension en exposant que les travaux ont commencé en date du 18 janvier 2016, et qu'une éventuelle annulation ultérieure du permis ne serait pas de nature à réparer entièrement le préjudice qui serait créé; qu'il estime que cette urgence est d'autant plus effective que les conditions du permis ne sont pas respectées et qu'un litige est pendant au civil quant aux questions relatives au bornage et à la mitoyenneté du mur;

Considérant que l'article 17, § 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne permet à ce dernier d'ordonner la suspension d'un acte administratif que lorsqu'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que celle-ci ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; qu'il ne suffit donc pas,

pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu; qu'elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de manière concrète que la mise en œuvre 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;

qu'en l'espèce, la circonstance que les travaux ont commencé ne suffit pas à établir que l'exécution du permis présente des effets d'une gravité suffisante; que, fût-il établi, le non respect des conditions du permis relève de l'exécution de celui-ci et ne saurait justifier la suspension du permis lui-même; que le requérant ne produit aucune pièce établissant la portée ni même l'existence du litige civil dont il fait état; qu'il ne détaille aucun des inconvénients concrets que lui causerait l'exécution du permis attaqué, alors même qu'il n'est pas domicilié à l'adresse de l'immeuble dont il est propriétaire au 53, rue Soetkin, et qu'il ne subit donc pas personnellement d'éventuels inconvénients de voisinage;

Considérant que, dès lors, le requérant n'établit pas que l'affaire présente une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'une des conditions prévues par l'article 17, § 1^{er}, 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 ne peut être accueillie,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Christelle BOUDART dans la procédure en référé est accueillie.

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 vingt-sept avril deux mille seize par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

Fr. QUINTIN

D. DÉOM