CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.124 du 15 septembre 2017

214.529/XV-2710

En cause : **PLUMEREL** Joëlle,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue du Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. la ville de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat,
place de Jamblinne de Meux 41
1030 Bruxelles,

2. la Région de Bruxelles-Capitale.

Partie intervenante :

la s.p.r.l. Chicago 45,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandra VASILAKIS, avocat,
avenue Louise 380
1050 Bruxelles.

I. Objet du recours

Vu la requête introduite le 22 décembre 2014 par Joëlle Plumerel qui tend à l'annulation du permis d'urbanisme délivré par la ville de Bruxelles le 9 octobre 2014 à la s.p.r.l. Chicago 45 pour changer l'utilisation du rez-de-chaussée ainsi que du bâtiment arrière d'un bien sis rue de Flandre 45-47;

II. Procédure

Un arrêt n° 237.558 du 6 mars 2017 a ordonné la réouverture des débats et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

M^me^ Vinciane FRANCK, premier auditeur, a rédigé un rapport complémentaire sur la base de l'article 13 du Règlement général de procédure.

La première partie adverse et la requérante ont chacune déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience publique du 12 septembre 2017 à 9 heures 30.

M. Michel LEROY, président de chambre, a fait rapport.

M^e^ Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour la requérante, M^e^ Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e^ Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e^ Alexandra VASILAKIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 237.558 du 6 mars 2017;

IV. Moyens

Considérant que le premier moyen et la première branche du deuxième moyen ont été examinés dans le même arrêt;

A. Deuxième moyen, seconde branche

1. Exposé du moyen

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 2, 3, 24, 28, 126, 150, 151 et 153 du CoBAT, des prescriptions 2.1, 2.5 et 22 du PRAS, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe d'utilité de l'enquête publique, des principes de bonne administration, du principe de minutie, de l'erreur de fait, de

l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, dans la seconde branche duquel elle soutient que:

- le projet est susceptible, compte tenu de ses caractéristiques, de générer des nuisances pour le voisinage, comme le manifestent les observations émises lors de l'enquête publique et comme le relève l'autorité compétente;
- la grille implantée n'est pas à même de conjurer celles-ci;
- et le permis ne comporte aucune condition particulière permettant de limiter les nuisances de l'utilisation du bien; à cet égard, l'engagement personnel du ou des demandeurs ne peut constituer une condition adéquate;

que, dans le mémoire en réplique, elle précise que:

- elle critique d'abord la façon dont l'autorité se satisfait des déclarations d'intentions de la demanderesse de permis présentées comme des «engagements» (au sujet des horaires mais aussi de la propreté, de l'usage de la terrasse, de la musique, de l'alcool, *etc.*), pour justifier la compatibilité du projet avec son cadre environnant, avec le bon aménagement ainsi qu'avec la destination de la zone;
- l'auteur de l'acte commet une erreur d'appréciation dès lors qu'il pense pouvoir fournir une motivation suffisante au permis en fondant sa décision d'accorder ce dernier sur base d'une série d'engagements non contraignants pris par la demanderesse de permis dans sa note explicative;
- la conception de la partie adverse sur les compétences de l'autorité délivrante d'un permis d'urbanisme est pour le moins étriquée: en l'espèce, le projet de l'exploitant implique un changement de destination sans permis d'environnement; les autorités compétentes se doivent de prendre en considération l'utilisation projetée des biens faisant l'objet de la demande de permis, non seulement les effets urbanistiques d'un projet mais aussi les effets dus à son exploitation et ses conséquences sur l'environnement compte tenu des articles 2 et 3 du CoBAT;
- rien n'empêchait l'autorité délivrante d'accompagner le permis de conditions relatives à l'exploitation du commerce dès lors que les heures d'ouverture de cet établissement participent directement à l'intégration du projet dans son environnement et à sa compatibilité avec la destination de la zone et il en va de même pour les autres engagements pris par la demanderesse, qui auraient tous pu faire l'objet de conditions contraignantes attachées au permis délivré;
- s'il fallait considérer que la partie adverse n'était pas en mesure d'imposer une condition liée à l'utilisation du bien, force serait de constater qu'elle ne pouvait pas dans ce cas se baser sur les «engagements» de la demanderesse quant à l'utilisation du bien pour délivrer son permis, et si elle estimait que ces engagements étaient de nature à la convaincre d'accorder le permis, c'est qu'elle en reconnaissait le caractère fondamental et aurait ainsi dû trouver un moyen de contraindre la demanderesse de permis à s'y soumettre;
- quant aux nuisances générées par le recul par rapport à l'alignement, la motivation de l'acte attaqué passe à côté de la réelle problématique liée à cet alignement:
  - la pose d'une grille ne sera pas de nature à résoudre le problème lié à l'espace situé entre cette grille et l'entrée de l'établissement dès lors que cette grille ne sera déployée qu'en dehors des heures d'ouverture;
  - l'espace sera donc effectivement occupé par la clientèle de l'établissement durant les heures d'ouvertures ce qui n'aurait

aucunement pour effet d'empêcher «tous désagréments liés à ce recul»;
- par ailleurs, la partie adverse se fie encore une fois aux «engagements» déclarés par la demanderesse de permis dans sa note explicative, en affirmant que «le sas d'entrée ne sera pas utilisé pour une terrasse mais sera réservé aux clients pour y disposer leurs poussettes ou vélos»; cet engagement n'a aucune force contraignante et l'autorité délivrante n'a pris aucune initiative en vue de transformer cet engagement en condition accessoire au permis;
- cet espace de recul est aujourd'hui bien affecté à l'usage des clients de l'établissement;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que les griefs formulés par cette branche du moyen ne diffèrent pas substantiellement de ceux qui font l'objet de la première branche; que, pour les motifs exposés dans l'arrêt n° 237.558, le moyen n'est pas fondé en cette branche;

B. Troisième moyen

1. Exposé du moyen

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2, 3, 88, 126 et 153 du CoBAT, de l'article 3 du Titre I du RRU adopté le 21 novembre 2006, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe d'utilité de l'enquête publique, des principes de bonne administration et de l'excès de pouvoir; qu'elle soutient en substance que:

- la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU n'était pas sollicitée dans la demande de permis d'urbanisme;
- la motivation de l'avis de la commission de concertation ne permet pas de comprendre les raisons qui ont présidé à l'octroi de la dérogation alors qu'il s'agissait de régularisation d'actes et travaux réalisés illicitement;
- la motivation du permis est entachée d'une erreur de fait monumentale lorsqu'elle expose que «la vitrine commerciale est située au même endroit que la façade existante»: la situation avant travaux comportait un immeuble de commerce de détail avec une vitrine située sur l'alignement;
- la réclamation du 27 décembre 2013 relevait déjà que la nouvelle vitrine du rez a été construite avec un recul d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement et le permis est donc un permis de régularisation;
- le formulaire de demande de permis manifeste que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU n'a pas été demandée ni, *a fortiori*, justifiée;
- le permis a dès lors été délivré en violation de l'article 153, § 2, du Cobat;

Qu'en réplique, elle expose que:

- la requête en annulation reproduit la photographie des lieux avant et après les travaux réalisés à l'époque en l'absence de tout permis;
- la réclamation des riverains précise que le recul par rapport à l'alignement est évident: les châssis de la devanture modifiée se situent approximativement 2 mètres derrière la grille extérieure;
- le demandeur de permis n'a pas sollicité la dérogation à l'article 3 du titre 1er du R.R.U. ni, *a fortiori*, n'a justifié ladite dérogation; autrement dit, la demande de permis ne justifie pas en quoi la dérogation aux règles du R.R.U. est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;
- la situation dérogatoire était en l'espèce la conséquence d'une infraction urbanistique consistant à réaliser le projet sans permis préalable;
- l'avis de la Commission de concertation ne justifie pas l'octroi de la dérogation au regard des spécificités du projet;
- ce recul créera une sorte d'«espace terrasse» à l'avant de l'établissement susceptible d'être occupé par les clients de l'établissement;
- la modification apportée à la demande de permis à cet égard ne résout le problème que pour les heures où l'établissement sera fermé dès lors que durant son ouverture cet espace continuera à être accessible aux clients du restaurant;
- par conséquent, si le problème lié à la sécurité se trouve peut-être résolu, il n'en va pas autant des autres désagréments relevés par la Commission de concertation, tel que le contrôle social, la diffusion du bruit, la salubrité, les odeurs *etc.*;
- en estimant, suite au dépôt des plans modifiés, «qu'un volet sera placé à l'alignement afin de garantir la sécurité du voisinage et empêchera dès lors tous désagréments liés à ce recul», la Commission de concertation (et avec elle l'auteur de l'acte puisqu'il reprend la motivation du dernier avis de la Commission de concertation), n'apprécie pas adéquatement le projet au regard du bon aménagement des lieux, et se laisse convaincre par le poids du fait accompli, commettant une erreur d'appréciation flagrante de la part de l'auteur de l'acte attaqué;
- la partie adverse estime en outre que cette dérogation se justifie par le fait que la demanderesse de permis a déclaré que «le sas d'entrée ne sera pas utilisé par une terrasse mais sera réservé aux clients pour y déposer leurs poussettes ou vélos», mais elle se fie aux déclarations de la demanderesse alors que ni la note explicative des modifications ni les plans modificatifs n'indiquent qu'un espace pour vélos et poussettes sera aménagé ce qui aurait permis de rendre cette déclaration crédible et plausible;
- sous le couvert de l'appréciation du projet sous sa nouvelle mouture, la partie adverse dissimule son appréciation peu éclairée et mal justifiée ainsi que le fait qu'elle a en réalité été influencée par le poids du fait accompli, ce qui démontre que ce n'est nullement l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a justifié l'octroi de la dérogation attaquée;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que la motivation de l'arrêté attaqué porte notamment «que cette vitrine commerciale est située au même endroit que la façade existante»; que ce

propos est peu explicite en ce qu'il ne permet pas de déterminer si la «façade existante» est celle qui existait du temps où l'immeuble abritait un commerce de literie ou celle qui a été construite sans permis et que le permis attaqué tend à régulariser;

Considérant que s'il est vrai que la demande de dérogation à l'article 3 du titre 1er du R.R.U. ne figurait pas dans la demande de permis, elle a été prévue dès l'annonce de l'enquête publique, qui mentionnait parmi les «motifs principaux de l'enquête» des «dérogation(s) aux prescriptions (réglementaires) du règlement régional d'urbanisme pour ce qui concerne l'implantation»;

Considérant que, quoi qu'il en soit, il n'apparaît pas que la partie adverse se soit méprise sur la portée des travaux autorisés par le permis attaqué: si erreur il y a, elle ne porte que sur la configuration antérieure du bâtiment; que le permis attaqué consacre l'existence du retrait, traite de son utilisation et de sa fermeture par une grille afin d'éviter les désagréments que son occupation pourrait générer en dehors des heures d'ouverture de l'établissement; que la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU a été expressément accordée par la commission de concertation lors de sa seconde réunion, et l'a été en connaissance de cause; que le moyen n'est pas fondé,

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e^ chambre, le quinze septembre deux mille dix-sept par :

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M.	Imre KOVALOVSZKY,	conseiller d'État,
M^me^	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M^me^	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Nathalie ROBA Michel LEROY