

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XV^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 239.282 du 3 octobre 2017

223.155/XV-3523

En cause : **PIERAERTS** Chloé,
ayant élu domicile chez
M^{es} Olivia VAN DER KINDERE & Félicie HENRY, avocats,
avenue Lloyd George 16
1000 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Evere,
ayant élu domicile chez
M^e Vincent LETELLIER, avocat,
rue Defacqz 78-80 bte 2
1060 Bruxelles,
2. la Région de Bruxelles-Capitale,

I. Objet de la requête

Vu la requête introduite le 14 septembre 2017 par Chloé Pieraerts en ce qu'elle tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2016 par le collège des bourgmestre et échevins d'Evere en vue de transformer un atelier en logement à l'intérieur d'un îlot, rue Auguste De Boeck 20 à Evere;

II. Procédure devant le Conseil d'État

La première partie adverse a déposé le dossier administratif et une note d'observations.

Une ordonnance du 19 septembre 2017, notifiée aux parties, a fixé l'affaire à l'audience de la XV^e chambre du 26 septembre 2017 à 9 heures 30.

M. Michel LEROY, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Félicie HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Vincent LETELLIER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

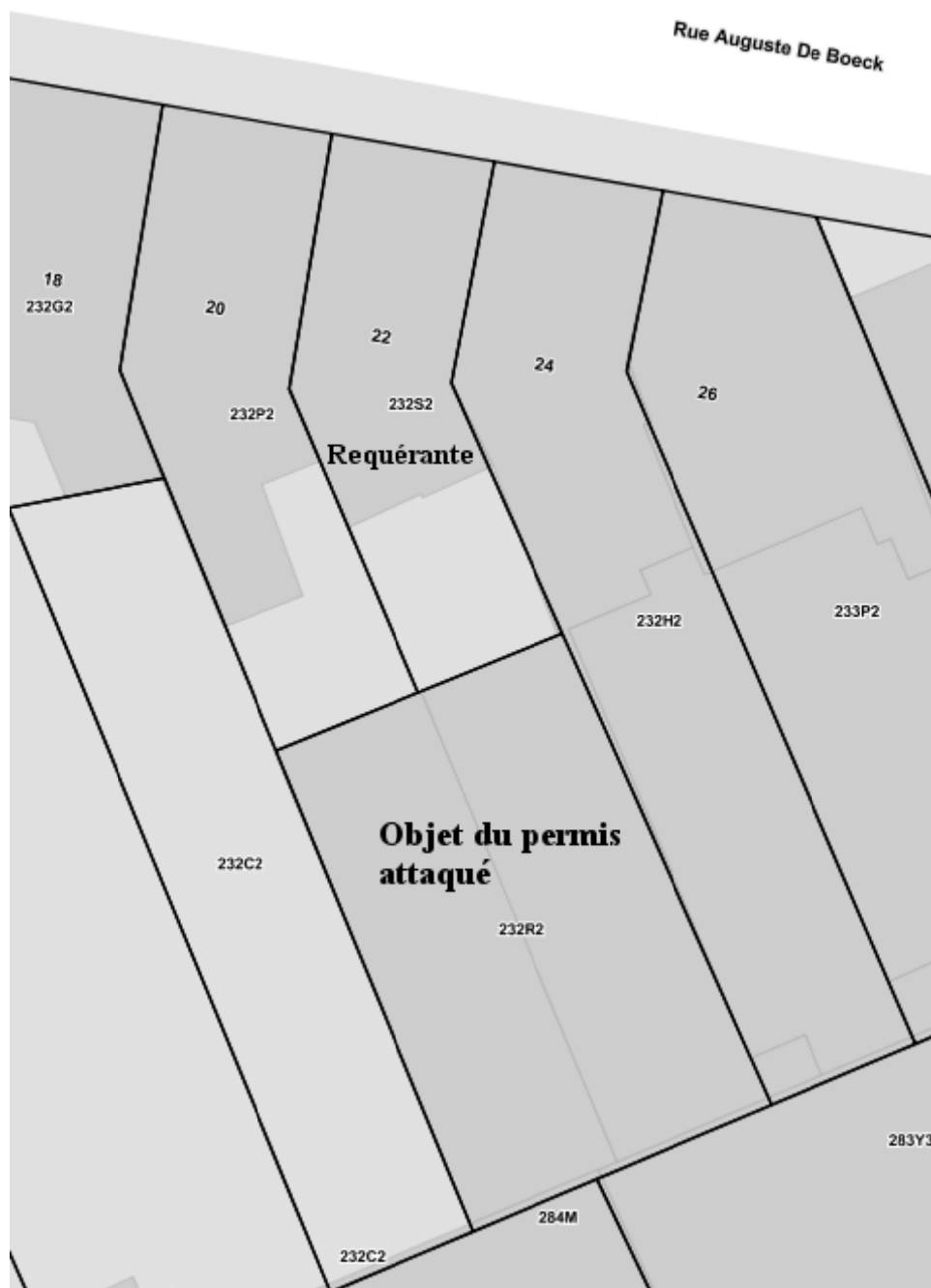
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Par un acte notarié du 27 février 2017, la requérante est devenue propriétaire de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue Auguste De Boeck 22 à Evere. Elle y a emménagé le 2 septembre.

Le permis attaqué concerne l'aménagement de l'immeuble situé à l'arrière de celui de la requérante, qui est accessible par le n° 20 de la même rue. Les lieux se présentent comme suit:



Les immeubles sont situés en zone mixte au PRAS.

Le 1^{er} juillet 2016, Vinciane Kervyn, propriétaire du n° 20 et du bâtiment implanté en intérieur d'îlot sur la parcelle 232R2 a introduit une demande de permis d'urbanisme dont l'objet est défini comme suit:

«L'objet de la demande de permis d'urbanisme, consiste en la réhabilitation d'un ancien atelier en logement dans le bâtiment situé en fond de parcelle et de changement d'affectation du rez-de-chaussée, sans modification de surfaces, ni de volumes, situé dans le bâtiment à front de rue. Aucuns travaux de démolitions ne sont envisagés dans le bâtiment avant.»

Le dossier de demande a été déclaré complet le 22 septembre 2016. Une enquête publique a été organisée du 28 septembre au 12 octobre, aux motifs que les travaux portent atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription 0.6 du PRAS) et qu'ils modifient les caractéristiques urbanistiques des constructions (prescription 3.5.1°). Aucune réclamation n'a été introduite. Le 20 octobre, la commission de concertation a émis, en présence du fonctionnaire délégué, un avis favorable unanime rédigé notamment comme suit:

«Le logement duplex en intérieur d'îlot:

Considérant que le logement projeté dans les bâtiments situés en intérieur d'îlot répond aux normes minimales d'habitabilité du titre 11 du RRU;

Considérant qu'il s'agit d'un logement qualitatif;

Considérant que le rehaussement projeté du bâtiment de gauche en intérieur d'îlot porte atteinte à la propriété voisine au n° 24, rue De Boeck, vu la proximité de cet immeuble (1 m 40) et la présence d'un jardin tout le long du bâtiment à rehausser;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le rehaussement de ce bâtiment;

Considérant que l'immeuble ne comporte aucun emplacement de parking;

Considérant que le projet présente suffisamment de place pour placer des vélos et que le bien se situe à proximité des arrêts des transports en commun;

Le logement au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue:

Considérant que ce logement déroge à:

– l'article 3 (superficie minimale): chambre à coucher ne fait que 12 m² et le séjour que 16 m²,

– l'article 8: pas de sas entre la cuisine et le WC,

– l'article 10 (éclairage naturel): la chambre à coucher n'est pas suffisamment éclairée;

Considérant que la situation projetée de ce logement présente une amélioration importante par rapport à la situation existante en ce que:

– il profitera d'un espace extérieur privatif;

– il présente une amélioration en termes d'éclairage naturel et d'agencement intérieur;

avis: FAVORABLE (unanime /majoritaire) en présence du fonctionnaire délégué de la Direction de l'urbanisme (DU)

Condition (s):

– revoir le rehaussement du bâtiment de gauche situé en intérieur d'îlot en diminuant l'impact sur le bien voisin.»

Après que la demanderesse de permis a déposé des plans complémentaires le 8 décembre 2016, le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis attaqué le 27 décembre; ce permis porte les motifs suivants :

«Pour la même motivation que celle émise en commission de concertation;

Vu l'avis unanimement favorable, rendu en présence du fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme, au sens de l'article 126 § 6 du CoBAT;

Considérant que l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme;

Considérant dès lors que le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de permis d'urbanisme au sens de l'article 128 § 6;

Vu l'article 8 § 3 de l'ordonnance du 07 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments;

Considérant que la demande n'entre pas dans le champ d'application de l'ordonnance PEB;

Considérant que la proposition PEB introduite en date du 01/07/2016 ne soulève aucune recommandation particulière;

Considérant que les plans modificatifs introduits en date du 08/12/2016 répondent à la condition émise par la commission de concertation. Effectivement, la gabarit projeté a été diminué afin de réduire l'impact sur les propriétés voisines.

Condition: respecter l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/09/2016 dont référence: (...)»

IV. Recevabilité de la demande de suspension d'extrême urgence

A. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité de la demande de suspension en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence; qu'elle fait valoir que:

- la requérante dit avoir pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué le 7 septembre;
- son avocate a consulté le permis le 11 septembre et appris ce jour que le maître de l'ouvrage entendait le mettre en œuvre sans tarder;
- le 13 septembre, la requérante a eu accès à l'appartement du premier étage et a pu photographier le chantier;
- bien que datée du 14 septembre, la requête n'a été adressée au Conseil d'État que par fax du 19 septembre;
- la requérante expose que son attention aurait été attirée par la présence d'un ouvrier sur la parcelle voisine de la sienne le 5 septembre et qu'elle se serait rendue à la commune dès le 7 septembre; cette relation des faits établit qu'à ce moment, le chantier n'aurait pas commencé, à défaut de quoi on ne comprendrait pas pourquoi son conseil aurait pris la peine d'appeler l'architecte le 11 septembre pour connaître les intentions du titulaire du permis quant à la mise en œuvre du permis;
- or, la requête rédigée le 14 septembre contient des photographies qui établissent qu'à cette date, les gros travaux de démolition qu'implique la mise en œuvre du permis étaient déjà totalement réalisés: la toiture plate de la partie gauche de l'ancien atelier a été démontée, de même que la toiture en pente de la partie droite, en ce compris le pignon en brique; ce type de travaux ne pouvait passer inaperçu, même depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble voisin, occupé par la requérante;
- il n'est donc pas crédible que ces travaux aient été réalisés entre le 11 et le 14 septembre;
- le bénéfice de l'extrême urgence ne peut être reconnu à la requérante qui manque de bonne foi dans la relation des faits qui justifie, selon elle, le recours à la procédure exceptionnelle de l'extrême urgence;

B. Appréciation du Conseil d'État

Considérant qu'il n'est pas contesté que la requérante, qui a acquis le rez-de-chaussée de l'immeuble voisin en février, n'occupe son appartement que

depuis le 2 septembre; qu'un mur haut de 3,45 m sépare son jardin et sa cour de l'immeuble où les travaux ont commencé; que cet immeuble, dans sa configuration avant travaux, ne dépasse ce mur que dans le prolongement du n° 20, où il présente un pignon triangulaire qui le dépasse d'environ 3 mètres; qu'aucune pièce du dossier n'indique quand ce pignon a été démoli; qu'il n'est pas établi que la requérante aurait eu connaissance de l'existence du permis attaqué avant le 7 septembre, et du permis lui-même avant le 8; que la requête a été déposée à la poste le 14 septembre mais n'est arrivée au Conseil d'État que le 19, par fax, et le 20 par voie postale, en raison d'un mouvement de grève dans un bureau de poste; que c'est la date de dépôt à la poste qui doit être prise en considération pour apprécier si la requérante a fait diligence pour saisir le Conseil d'État, soit en l'occurrence six jours après que l'avocate de la requérante a pu prendre connaissance du permis attaqué; que la demande de suspension est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

V. Quant aux conditions de la suspension

A. Sur l'urgence

1. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse conteste qu'il y ait urgence à suspendre l'exécution de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir que;

- les inconvénients allégués par la requérante ne sont pas d'une gravité telle que l'urgence serait établie;
- l'affirmation de ce que le projet va priver la requérante de l'entière jouissance de l'ensoleillement dont elle jouit dans son jardin et ses pièces de vie est démentie par l'étude d'ensoleillement qu'elle produit elle-même, la différence n'étant remarquable sur les projections de l'étude d'ensoleillement qu'à la fin décembre, en après-midi;
- la perte d'agrément du jardin n'est pas établie puisque l'étude d'ensoleillement confirme que l'exposition du jardin n'est pas affectée en été;
- l'effet d'écrasement sera estompé par le recul de la rehausse du mur dans le prolongement de la parcelle de la requérante et par la mise en œuvre d'un mur végétal;
- les vues redoutées depuis le nouveau logement sont inexistantes puisque la toiture plate formant le recul de la rehausse du mur n'est pas destinée à recevoir une terrasse et que les baies présentes du côté droit n'impliquent pas de vue directes à l'intérieur de son appartement, ni même dans son jardin;
- la crainte d'être exposée au bruit n'est pas justifiée, aucune activité n'étant prévue en extérieur (pas de terrasse ou balcon) et les pièces munies d'une fenêtre à battant pouvant éventuellement être ouverte n'étant pas des lieux où du bruit anormal en milieu urbain serait émis puisqu'il s'agit d'un bureau et d'une cage d'escalier;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que les inconvénients liés à la perte d'ensoleillement et la sensation d'écrasement sont liés au sérieux des deux premiers moyens;

B. Moyens

1. Argumentation de la requérante

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 33 de la Constitution, de l'article 124 du CoBAT, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, notamment ses articles 5, 6 et 16, de l'effet utile de l'enquête publique, des principes de bonne administration, notamment du devoir de prudence et de minutie,

en ce que les ouvertures et les saillies des immeubles des biens à proximité, en ce compris celui de la requérante, ne sont pas représentées sur les plans et sur les photographies jointes au dossier de demande de permis,

alors que le dossier administratif doit permettre à la partie adverse de statuer en connaissance de cause sur des documents corrects et représentant la situation existante de fait actuelle;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 du CoBAT, des articles 678, 679 et 701 du Code civil, des principes généraux du droit administratif, dont le principe de précaution, le principe de minutie, le principe de motivation interne des actes administratifs et les principes de sécurité juridique et d'impartialité, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur ou de la contrariété dans les causes et les motifs,

en ce que l'acte attaqué autorise, entre autres, la construction d'un mur de 6,48 m de hauteur à seulement 1,30 m de la parcelle de la requérante et la création de vues sur le fonds de la requérante,

alors qu'outre l'aspect disproportionné et incohérent d'un tel rehaussement en intérieur d'îlot, cette construction viole les droits civils de la requérante en portant atteinte aux servitudes de vue dont elle est censée pouvoir bénéficier;

2. Argumentation de la partie adverse

Considérant que la partie adverse répond au premier moyen que:

- des lacunes ou des erreurs dans les plans n'entachent la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes ou erreurs, ou encore si celles-ci ont été déterminante;

- qu'en l'espèce, si le plan d'implantation ne figure effectivement pas les baies et ouvertures dans la façade arrière des bâtiments à front de la rue Auguste De Boeck, le dossier de la demande comporte toutefois un reportage photographique complet qui établit clairement l'intégration du projet dans son contexte environnant; notamment, les photos n^{os} 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 prises, avant démolition, depuis la toiture de l'atelier montrent clairement que cette partie du projet fait face aux fenêtres des immeubles formant les n^{os} 20, qui fait l'objet de la demande, et 22, où la requérante a son appartement;
- la coupe longitudinale «GG» des plans des façades et coupes figure la situation;
- les lacunes dans le plan d'implantation sont comblées par le reportage photographique et n'ont donc pu induire la partie adverse en erreur quant à l'appréciation de la demande;
- la commission de concertation a tenu compte de l'impact du projet sur les propriétés voisines et imposé de «revoir le rehaussement du bâtiment de gauche situé en intérieur d'îlot en diminuant l'impact sur le bien voisin»;

Considérant que sur le deuxième moyen, la partie adverse répond que:

- la requérante n'exposant pas en quoi les articles 2 et 3 du CoBAT seraient violés, le moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de ces dispositions, et on ne perçoit pas en quoi les principes de précaution, de minutie, de sécurité juridique et d'impartialité seraient violés, la requérante s'abstenant de développer son moyen sur ces griefs;
- il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants quant au bon aménagement des lieux; il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste, à savoir celle qui est incompréhensible à tout observateur averti;
- le projet a été revu suite à l'avis favorable sous condition de la commission de concertation pour limiter l'impact à l'égard des propriétés voisines;
- l'étude d'ensoleillement produite par la requérante établit que le projet n'implique qu'une perte d'ensoleillement limitée par rapport à la situation existante;
- le sentiment d'écrasement sera également limité non seulement par le retrait de la rehausse du mur litigieux, mais surtout par la circonstance qu'il s'agit d'un mur végétal;
- l'autorisation délivrée ne procède pas d'une erreur manifeste d'appréciation;
- l'article 677 du Code civil dispose, à l'égard des fenêtres ou jours pratiqués dans les murs joignant immédiatement l'héritage d'autrui, que «[C]es fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre que l'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée, et à 19 décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs»; en l'espèce, les ouvertures prévues sur la façade arrière du projet ne sont pas pratiquées sur un mur joignant immédiatement l'héritage d'autrui, mais dans le prolongement de la propriété de la titulaire du permis;
- la toiture verte qui forme le recul au niveau du premier étage du projet ne constitue ni une terrasse, ni un balcon qui serait soumis à l'article 678 du Code civil, l'acte attaqué n'autorisant pas l'usage de la toiture comme terrasse: la porte dont se plaint la requérante est, selon les plans, une porte

- d'accès à usage technique, c'est-à-dire pour l'entretien de la toiture plate et du mur végétal;
- l'affirmation que la fenêtre dont sera munie le bureau ne respecterait pas la distance de 60 cm par rapport au fonds voisin, imposée par l'article 679 du Code civil n'est pas exacte;

3. Appréciation du Conseil d'État

Considérant, sur les deux moyens réunis, que la requérante dispose, à l'arrière de son logement, d'une cour et d'un jardin totalisant une profondeur de 6,50 m du côté du n° 20 et de 7,25 m du côté du n° 24; qu'au bout du jardin s'élève le mur mitoyen avec la partie gauche (est) du bâtiment objet du permis attaqué, d'une hauteur de 3,45 m; que le projet laisse subsister ce mur et y ajoute, en recul de 1,40 m un autre mur atteignant une hauteur de 6,48 m au-dessus du jardin de la requérante; qu'en conséquence, pour un observateur situé dans l'appartement de la requérante et dont l'œil est 1,50 m au dessus du sol, le mur actuel bouche la vue jusqu'à une hauteur apparente de 14 degrés, et le mur nouveau autorisé par l'acte attaqué – peu importe qu'il soit «végétal» – la bouche jusqu'à un angle de 30 degrés; que l'étude d'ensoleillement produite par la requérante et dont la teneur n'est pas contestée, établit qu'à partir de l'équinoxe d'automne, les fenêtres situées à l'arrière de son appartement, là où se trouvent les pièces de vie, seront partiellement privées d'ensoleillement, et qu'elles le seront totalement au solstice d'hiver, alors qu'actuellement, la moitié supérieure en bénéficie;

Considérant que la commission de concertation s'est souciée de l'impact du rehaussement de la partie est du bâtiment transformé sur le jardin de la maison située au n° 24, mais ne s'est pas interrogée sur son incidence sur l'immeuble de la requérante; que les plans déposés au dossier ne figurent pas les fenêtres de l'appartement de la requérante; que l'affectation au séjour des pièces situées à l'arrière de celui-ci n'apparaît pas sur les plans déposés au dossier; que la «coupe longitudinale GG» qui passe par le milieu de la partie gauche (est) du bâtiment à rénover fait mention, au-delà du «jardin voisin», autrement dit du jardin de la requérante, d'une «salle de bains», ce qui peut indiquer, de manière manifestement erronée, que ce serait l'affectation de cette pièce; que parmi les photos déposées au dossier, une seule (n° 10) montre une des baies de l'appartement de la requérante, mais ne donne aucune indication sur la nature de la pièce qu'elle éclaire;

Considérant que ces imprécisions du dossier sont de nature à avoir induit la partie adverse en erreur sur l'incidence de la construction autorisée par l'acte attaqué sur l'appartement de la requérante; que le moyen est sérieux;

Considérant que, pour un appartement qui n'en avait déjà pas beaucoup, la privation de tout ensoleillement en hiver constitue un préjudice qu'il y a urgence à prévenir par une suspension;

Considérant que les conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'arrêté attaqué sont remplies,

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2016 par le collège des bourgmestre et échevins d'Evere en vue de transformer un atelier en logement à l'intérieur d'un îlot, rue Auguste De Boeck 20 à Evere.

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 3.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre siégeant en référé, le trois octobre deux mille dix-sept par :

M. Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me} Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY