

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

n° 239.283 du 3 octobre 2017

223.135/XV-3521

En cause : **INZUASTI** Estefania,
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 15 septembre 2017 par Estefania Inzuasti 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 18 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.

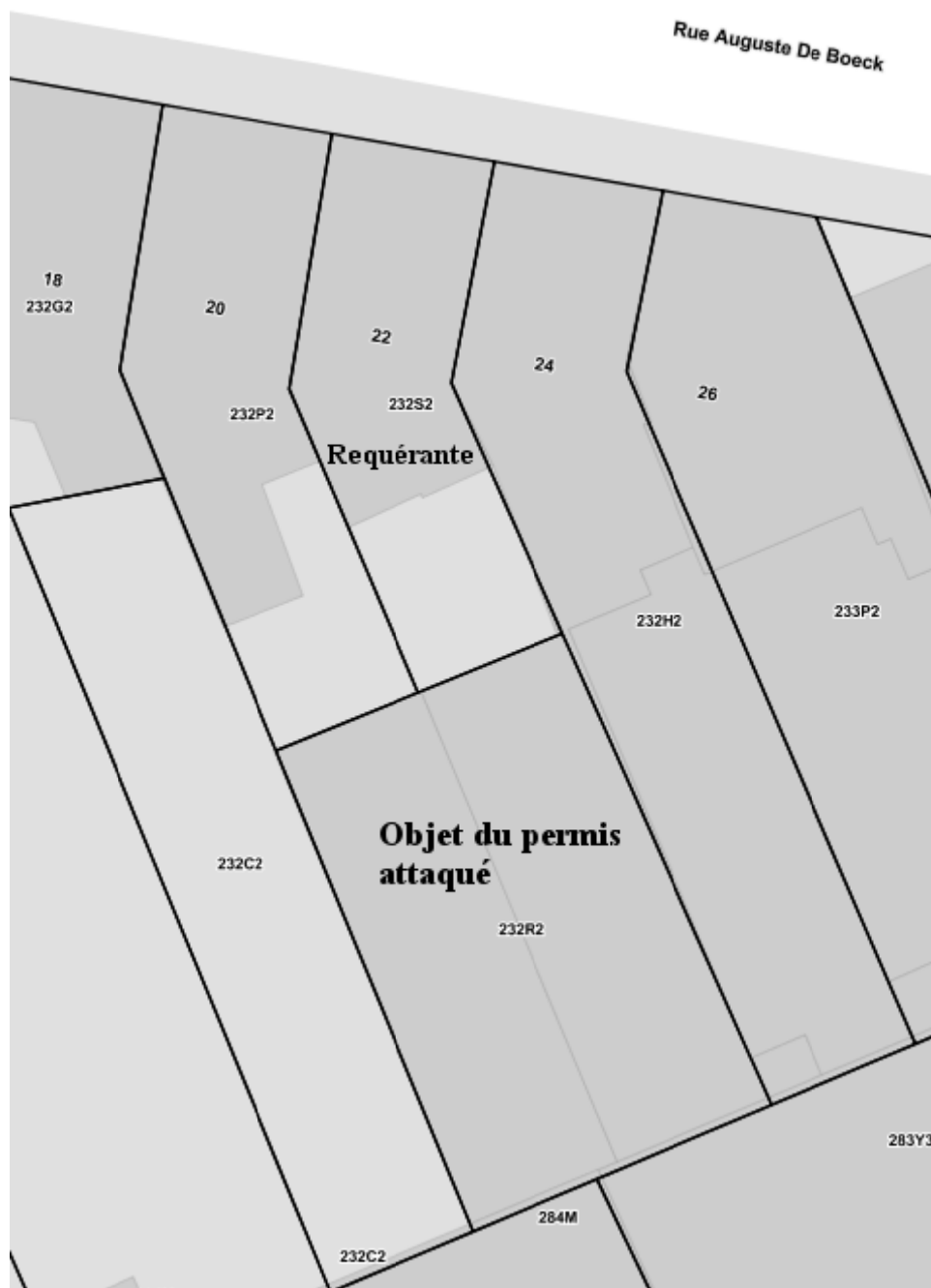
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

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

Par un acte notarié du 8 février 2017, la requérante est devenue propriétaire de l'appartement situé au premier étage de l'immeuble sis rue Auguste De Boeck 22 à Evere. Elle y a entrepris des travaux, puis est partie en vacances et y a emménagé le 10 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. Quant à l'urgence

Considérant que l'exécution de l'acte attaqué a été suspendue par l'arrêt n° 239.282 prononcé ce jour sur recours de la propriétaire du rez-de chaussée du même immeuble que la requérante; qu'en conséquence, l'urgence qu'il pouvait y avoir à suspendre l'exécution de l'acte attaqué a disparu;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'État puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de suspension;

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 3.

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