

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.256 du 18 avril 2018

214.169/XV-2691

En cause : **VANDERHAEGEN** Marc,
ayant élu domicile chez
M^e Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante:

la s.p.r.l. Antonissen Projectontwikkeling,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe VAN WESEMAEL, avocat,
avenue Louise 235
1050 Bruxelles.

I. Objet du recours

Par une requête introduite le 6 novembre 2014, Marc Vanderhaegen, demande l'annulation (1) du permis d'urbanisme délivré à la s.p.r.l. Antonissen Projectontwikkeling pour la destruction d'un bâtiment existant avenue de Nieuport 19 à 1000 Bruxelles, et la reconstruction d'un bâtiment d'habitation comportant 18 logements (10 appartements et 8 studios), 2 espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un parking souterrain sur 2 niveaux (18 places de parking), et (2) de l'avis conditionnel unanime de la commission de concertation du 25 mars 2014 acceptant les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du R.R.U. et aux articles 4 et 10 du Titre II du R.R.U.

II. Procédure

Une ordonnance du 9 février 2015 a accueilli la requête en intervention introduite le 31 décembre 2014 par la s.p.r.l. Antonissen Projectontwikkeling.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M Marc JOASSART, premier auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du Règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 17 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 novembre 2017.

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

M^e Erim ACIKGÖZ, *loco* avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Gaëtan VANHAMME, *loco* M^e Jean-Paul LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Philippe VAN WESEMAEL, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M Marc JOASSART, 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:

Le 17 décembre 2013, la s.p.r.l. Antonissen Projectontwikkeling a introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition d'un bâtiment existant avenue de Nieupoort 19 à 1000 Bruxelles et la reconstruction à cet endroit d'un immeuble de dix-huit logements (dix appartements de deux chambres et huit studios), deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un parking souterrain sur deux niveaux comprenant dix-huit emplacements. L'accusé de réception du dossier complet a été délivré le 21 février 2014. Une enquête publique a été organisée du 28 février au 14 mars. Elle n'a donné lieu à aucune réclamation (mais les requérants soutiennent que la publicité n'avait pas été correctement assurée).

Le 25 mars, la commission de concertation a émis un avis favorable unanime, moyennant le respect de certaines conditions impliquant plusieurs modifications du projet en application des articles 191 ou 126/1 du CoBAT. Il s'agit du second acte attaqué.

La société demanderesse de permis a introduit le 23 avril 2014 des plans modifiés en application de l'article 126/1 du CoBAT afin de répondre à l'avis de la commission de concertation. Une nouvelle enquête publique a été organisée du 6 au 20 juin. Le 1^{er} juillet, ce dossier a été inscrit à l'ordre du jour de la commission de concertation; le procès-verbal de cette réunion mentionne que les réactions à l'enquête consistent en cinq réclamations parmi lesquelles quatre pétitions totalisant 182 signatures et porte, sous la rubrique «avis unanime (en présence de BDU-DU):Ville de Bruxelles – BDU-DU – SDRB – IBGE – BDU-DMS», la mention «non-applicable» (*Niet van toepassing*).

Le 9 juillet, la société demanderesse de permis a déposé des plans modifiés, en application de l'article 126/1 du CoBAT, en vue de réduire de 2 mètres par rapport au voisin de droite le volume du toit en transformant un logement deux chambres en un logement une chambre. Le 21 août, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles a délivré le permis sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué.

IV. Recevabilité

A. Quant au premier acte attaqué

1. Exposé des exceptions

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours aux motifs que la date à laquelle le requérant a pris connaissance de l'acte attaqué n'est pas certaine et que le requérant n'établit pas sa qualité de riverain;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que le requérant habite à proximité immédiate de l'immeuble objet du permis; que ce permis lui a été transmis le 9 septembre 2014; que les exceptions ne sont pas fondées;

B. Quant au second acte attaqué

1. Exposé de l'exception

Considérant que les parties adverse et intervenante soutiennent que le recours est irrecevable en tant qu'il est dirigé contre l'avis de la commission de concertation au motif qu'il s'agit d'un acte préparatoire qui émane d'un organe consultatif dépourvu de personnalité juridique;

2. Appréciation du Conseil d'État

Considérant que depuis sa modification par l'ordonnance du 26 juillet 2013, l'article 126, § 6, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) porte ce qui suit en ses alinéas 2 à 4:

«Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.

Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur et se prononce sur la demande, en pouvant se référer aux dérogations visées à l'article 153, § 2, et à l'article 155, § 2, telles qu'acceptées par l'avis de la commission de concertation.»;

Considérant que ce texte habilite la commission de concertation à «accepter» des dérogations par un avis unanime, pourvu que le représentant de l'administration de l'urbanisme soit présent; que, compte tenu de la similitude avec la compétence de dérogation accordée au fonctionnaire délégué, la décision unanime de la commission de concertation doit s'analyser en une décision sur les dérogations et est dès lors un acte susceptible de recours; que la commission de concertation étant un organe non personnalisé de la commune, elle est valablement représentée par celle-ci dans la procédure;

V. Moyens

A. Premier moyen

1. Argumentation des parties

a) Requérant

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2, 3, 126, 126/1, 149 à 151, 153 et 156 du CoBAT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des articles 4, 6 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) et de l'excès de pouvoir,

en ce que les actes attaqués accordent (second acte attaqué) et autorise (premier acte attaqué) des dérogations notamment aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du R.R.U. relatifs à la hauteur et à la profondeur des constructions et le profil du toit, sans les motiver au regard du bon aménagement du territoire, sans motiver leur nécessité et sans justifier leur caractère marginal,

alors que toute dérogation à un règlement d'urbanisme doit être expressément motivée de manière adéquate et ne doit pas porter atteinte au bon aménagement des lieux;

qu'il expose que:

- le permis attaqué déroge à l'article 4 du Titre I du R.R.U. parce que la construction est plus profonde que les 3/4 de la profondeur du terrain et est également 3 mètres plus profonde que la construction voisine la moins profonde;
- il déroge également à l'article 13 du Titre I du R.R.U. en ce que 100 % de la surface du terrain est imperméabilisé alors que cette disposition impose que cette surface imperméabilisée ne dépasse pas 50 % de la surface totale du terrain;
- en ce qui concerne ces dérogations, la motivation du permis se limite à évoquer les dimensions et la forme peu profonde de la parcelle sans exposer quel est l'impact précis de ces considérations sur la constructibilité de la parcelle ni concrètement en quoi un projet n'était pas à même de pouvoir répondre aux exigences du R.R.U.;
- le permis est également dérogatoire à l'article 6 du Titre I du R.R.U. en ce que la toiture dépasse de 5,5 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës alors que le dépassement maximal autorisé est de 3 m;
- la toiture dépasse également de 2,2 m la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës alors qu'aucun dépassement du profil mitoyen voisin le plus haut n'est autorisé;
- la motivation des actes attaqués se limite à évoquer le décrochement latéral du dernier niveau (2 m) et le caractère vert de la toiture plate sans indiquer les motifs pour lesquels ces dérogations seraient acceptables et se justifieraient au regard du bon aménagement des lieux;
- les observations suivantes émises lors de l'enquête publique n'ont pas été rencontrées:
 - la dérogation des prescriptions du R.R.U. liée au dépassement de la hauteur des toitures est inacceptable pour les riverains;
 - la construction en mitoyenneté est située en arrière très près des bâtiments avoisinants et a dès lors une incidence visuelle énorme qui se manifeste principalement à partir du deuxième étage;
 - étant donné le front de bâtisse très large, la faible profondeur du terrain, les caractéristiques et la hauteur de la construction, et son emplacement par rapport aux constructions avoisinantes, les vues créées par la construction en mitoyenneté représenteraient une violation majeure de la vie privée des riverains;
 - le requérant, en tant que voisin immédiat situé à l'arrière de la construction projetée, insistait de surcroît sur les vues plongeantes que le projet litigieux engendrait sur la façade arrière de son habitation et dans son jardin;
 - la hauteur de la façade n'est pas en harmonie avec celle de la maison située sur le côté droit du projet;

- le projet proposé est sans valeur architecturale et stéréotypé qui ne vise à rien d'autre que l'implantation d'un maximum de logements et espaces commerciaux;
- les riverains sont inquiets des incidences sur l'hydrologie du sol et sur la stabilité des bâtiments environnants;

b) Partie adverse

Considérant que la partie adverse répond que:

- le grief lié à une dérogation au R.R.U.en qui concerne la hauteur du projet manque en fait:
 - le projet présente effectivement un gabarit R+5 (+2 niveaux en sous-sol) alors que les immeubles de gauche et de droite ont un gabarit R+3+T;
 - la hauteur sous plafond à chaque étage du projet querellé est moins importante que celle de ces immeubles;
 - la hauteur totale du projet est dès lors similaire à celle des immeubles voisins;
 - ce constat se déduit également des derniers plans déposés selon lesquels la hauteur du projet ne dépasse pas la hauteur sous faite des constructions de gauche et de droite;
- à la différence de l'article 114 du Cwatupe, l'article 153, § 2, du CoBAT n'impose pas que la motivation d'une dérogation porte sur le caractère exceptionnel de celle-ci;
- lorsque la Commission de concertation se prononce sur le projet le 25 mars 2014, l'enquête publique n'avait donné lieu à aucune réclamation;
- les dérogations aux articles 4 (profondeur) et 13 (surface perméable) du Titre I du R.R.U. peuvent être accordées vu la forme particulière de la parcelle et le fait qu'elle est déjà intégralement bâtie;
- la Commission justifie l'octroi d'une dérogation à l'article 6 (toiture) du Titre I du R.R.U. eu égard à la largeur de la parcelle (qui rendrait difficilement envisageable une toiture à versants);
- il ne peut être fait grief à la Commission de concertation d'avoir examiné un projet sans répondre à des critiques qui n'ont jamais été formulées;
- ce n'est que lors de la seconde enquête publique que des réclamations ont été introduites mais formulées en des termes vagues constituant davantage des revendications de principe, et ces considérations sont rencontrées par l'avis du 25 mars 2014 de la Commission de concertation;
- en adoptant le premier acte attaqué, le collège des bourgmestre et échevins a réexaminé le projet en prenant en considération les réclamations formulées durant la deuxième enquête publique mais également les nouveaux plans déposés par la demanderesse de permis et répondant notamment à certaines critiques des riverains (retrait de 2 mètres au dernier étage) et l'aménagement d'un toit vert non accessible;
- il a ainsi valablement été considéré que le projet (et les dérogations qui lui sont nécessaires) est admissible et participe au bon aménagement des lieux;

c) Intervenante

Considérant que l'intervenante expose que:

- la motivation ne doit pas porter sur le caractère exceptionnel de la dérogation mais uniquement sur sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux;
- l’affichage de la première enquête publique était valable;
- les réclamations formulées lors de la seconde enquête publique sont vagues et elles sont rencontrées par la motivation formelle de l’acte attaqué ou à tout le moins par les pièces du dossier administratif, suivant en cela l’enseignement de l’arrêt n° 216.518 du 28 novembre 2011;

2. Appréciation du Conseil d’État

Considérant qu’il ressort des plans déposés au dossier que le rez-de-chaussée et les deux niveaux de sous-sol du bâtiment autorisé par le permis attaqué occupent la totalité de la parcelle, sur une profondeur de 16,15 m; que ceci est en contradiction avec l’article 4, § 1^{er}, 1°, du R.R.U., qui interdit de dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain; que la hauteur de la façade à front de rue, sans compter le balcon du 5^e étage, est de 15,60 m, comme celle du bâtiment de gauche et la hauteur totale du bâtiment de 19,01 m; que la façade avant du dernier étage, qui est en retrait de 2 m dépasse donc la façade du bâtiment voisin de gauche de 3,41 m, ce qui contrevient à l’article 5 du Titre I du R.R.U.;

Considérant qu’au cours de la seconde enquête publique, des observations précises ont été faites, concernant des dérogations au R.R.U. (toiture et hauteur de façade, hauteur et profondeur de construction en mitoyenneté) et quelques autres aspects du projet (cohérence architecturale avec les immeubles avoisinants, vues directes sur les voisins, risque d’instabilité et de pollution du sol, dévalorisation des immeubles voisins); que la commission de concertation n’a pas examiné ces critiques; que la motivation du permis attaqué, qui fait état des cinq réclamations et des quatre pétitions déposées, n’y répond pas non plus; qu’elle contient une justification des dérogations uniquement par référence à l’avis de la commission de concertation du 25 mars 2014, émis avant que les réclamations et pétitions aient été déposées; qu’aucune réponse n’a ainsi été donnée aux observations et réclamations formulées au cours de l’enquête publique; qu’il s’ensuit que le permis attaqué n’est pas adéquatement motivé; que le moyen est fondé;

Considérant qu’il n’y a pas lieu d’examiner l’autre moyen qui, à le supposer fondé, ne pourrait entraîner une annulation aux effets plus étendus;

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

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme délivré à la s.p.r.l. Antonissen Projectontwikkeling pour la destruction d'un bâtiment existant avenue de Nieupoort 19 à 1000 Bruxelles, et la reconstruction d'un bâtiment d'habitation comportant 18 logements (10 appartements et 8 studios), 2 espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un parking souterrain sur 2 niveaux (18 places de parking), et l'avis conditionnel unanime de la commission de concertation du 25 mars 2014 acceptant les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du Titre I du R.R.U. et aux articles 4 et 10 du Titre II du R.R.U. sont annulés.

Article 2.

Une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

M.	Michel LEROY,	président de chambre,
M ^{me}	Diane DÉOM,	conseiller d'État,
M ^{me}	Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
M ^{me}	Nathalie ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Nathalie ROBA

Michel LEROY