

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.154 du 7 décembre 2020

A. 220.521/XV-3231

En cause : **ROSEZ** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean LAURENT et
Charline SERVAIS, avocats,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles,

contre :

1. la commune d'Anderlecht,
ayant élu domicile chez
M^e Jérôme SOHIER, avocat,
chaussée de La Hulpe 181, bte 24
1170 Bruxelles,

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

Partie intervenante :

BOUDART Christelle,
ayant élu domicile chez
M^{es} Dieu-Hanh NGUYEN et
Benoît CAMBIER, avocats,
avenue Winston Churchill 253, bte 40
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 octobre 2016, Pierre Rosez demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré aux époux Aertsens-Boudart en date du 12 juillet 2016 afin de construire une maison unifamiliale sur une parcelle établie drève Soetkin, 51 à 1070 Bruxelles.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 décembre 2016, Christelle Boudart demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 15 février 2017.

Le dossier administratif a été déposé par la première partie adverse.

Les mémoires en réponse, en réplique à l'égard de la première partie adverse, ampliatif à l'égard de la seconde partie adverse et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Benoît Jadot, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 4 août 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 octobre 2020.

Par des courriers du 29 octobre 2020 l'affaire a été remise à l'audience du 1^{er} décembre 2020.

M. Marc Joassart, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Charline Servais, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Jérôme Sohier, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Dieu-Hanh Nguyen, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Benoît Jadot, premier auditeur chef de section, 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

1. Le requérant est propriétaire, depuis 2011, avec son épouse, de la maison avec jardin située au n° 53 de la drève Soetkin, sur le territoire de la commune d'Anderlecht.

2. Le 4 novembre 2013, les époux Aertsens-Boudart introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à construire une maison unifamiliale sur la parcelle de terrain sise au n° 51 de la drève Soetkin.

3. La demande de permis est soumise à une enquête publique, qui se déroule du 22 janvier au 5 février 2014. L'enquête donne lieu à deux réclamations, émanant l'une du requérant et de son épouse, et l'autre des mêmes ainsi que de la propriétaire du bien situé au n° 47 de la drève Soetkin.

4. Le 13 février 2014, une première réunion de la commission de concertation est organisée au cours de laquelle sont exposées, notamment par le requérant, des objections relatives à la mitoyenneté d'un mur, à l'implantation des canalisations, à l'impact du projet sur la luminosité et au partage d'une parcelle sans permis de lotir. La commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente « de la vérification administrative sur le statut des parcelles ».

5. Le 20 mars 2014, la commission de concertation émet l'avis suivant :

« 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 trois lettres d'opposition et/ou d'observations;
Considérant que ces courriers portent sur la non-conformité du plan d'implantation avec le plan de construction de la maison et la réhabilitation de la Drève pour mars 2014-2015;
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 que l'entité 53 était composée de deux parcelles 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;
Considérant que la demande prévoit 2 emplacements de parking extérieurs et qu'ils ne sont pas indiqués sur les plans de la situation projetée;
Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, 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;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, 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 (22 cm de différence pour la corniche);

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un autre emplacement pour la hotte et VMC qui se trouve en façade arrière à la hauteur de la terrasse - chambre du voisin;

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;

Considérant que selon l'article 654 du Code civil, le mur d'appui de la maison n'est pas un mur mitoyen, ce qui implique la pose d'une nouvelle clôture à 3 m dudit mur et ce sur toute la longueur des fonds;

Considérant qu'un accord ou un rachat de la mitoyenneté du demandeur envers son voisin doit être présenté;

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;

Considérant que l'acacia situé en front de Drève est répertorié à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles en date du 14 novembre 2013;

AVIS FAVORABLE unanime 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) ».

6. Le 26 mai 2014, des plans modificatifs sont déposés en vue de tenir compte des remarques et conditions formulées par la commission de concertation dans son avis du 20 mars 2014.

7. Le 19 août 2014, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht délivre le permis d'urbanisme demandé. La motivation du permis reproduit l'avis de la commission de concertation du 20 mars 2014 et considère que les plans modificatifs déposés le 26 mai 2014 répondent aux conditions émises par la commission de concertation. Au titre de condition, il

prévoit que « tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services d'assainissement de l'Intercommunale bruxelloise d'Assainissement (IBRA) ».

8. Le 26 décembre 2014, le requérant introduit auprès du Conseil d'État un recours en annulation et une demande de suspension de l'exécution du permis du 19 août 2014. Dans un arrêt n° 230.593 du 23 mars 2015, rendu sur la demande de suspension, le Conseil d'État examine comme suit le premier moyen pris de la violation du principe général du bon aménagement des lieux, de l'article 654 du Code Civil, du principe général de droit administratif du raisonnable, du principe général de motivation, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs :

« Considérant que 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 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 ».

Estimant qu'il n'existe pas, en l'espèce, une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, le Conseil d'État rejette toutefois la demande de suspension.

9. Le 28 avril 2015, le collège des bourgmestre et échevins retire le permis d'urbanisme du 19 août 2014 en se fondant sur l'enseignement de l'arrêt précité. Le permis ayant été retiré, le Conseil d'État constate, dans un arrêt n° 234.028 du 3 mars 2016, qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation.

10. Le 9 juillet 2015, la commission de concertation donne l'avis suivant :

« 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 trois lettres d'oppositions et/ou d'observations;
Considérant que ces courriers portent 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 vélux 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 8,52m (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 3 m, 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 96ca 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 67 cm 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 (22 cm 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;

Considérant l'article 654 du Code civil :

“ Art. 654. 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 du Code civil ne mentionne pas de retrait latéral;
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 +/-1,50 m en-dessous du niveau actuel de la Drève), il faudrait donc recréer une servitude;
Considérant que l'acacia situé en front de Drève est répertorié à l'inventaire des arbres remarquables de la Région Bruxelloise 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 :
[...]

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 l'implantation du mur de séparation n'est pas précis; 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 3 m 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 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 (22cm 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 ».

11. Par un courrier du 23 octobre 2015, le collège des bourgmestre et échevins fait savoir aux demandeurs de permis qu'il a émis un avis conditionnel sur la demande, leur communique la teneur de l'avis de la commission de concertation du 9 juillet 2015, et les invite à modifier les plans en tenant compte des remarques et conditions émises par la commission de concertation. Des plans modificatifs sont déposés le 27 octobre 2015 en vue de tenir compte desdites remarques et conditions.

12. Le 17 novembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins délivre un nouveau permis d'urbanisme. La motivation de ce permis comporte un passage

qui se présente comme reproduisant l’avis de la commission de concertation du 9 juillet 2015 mais qui, en réalité, selon les termes du mémoire en réponse déposé par la première partie adverse dans la présente affaire, « [mélange] » à certains égards « d’une part la reproduction de l’avis de la commission de concertation et, d’autre part, la position exprimée par le collège des bourgmestre et échevins ». En outre, le permis considère que les plans modificatifs déposés le 27 octobre 2015 répondent aux conditions émises par la commission de concertation. Au titre de condition, il prévoit que « tout raccordement à l’égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services d’assainissement de l’Intercommunale bruxelloise d’Assainissement (IBRA) ».

13. Le 29 janvier 2016, la partie requérante introduit auprès du Conseil d’État un recours en annulation et une demande de suspension de l’exécution du permis du 17 novembre 2015. L’arrêt n° 234.547 du 27 avril 2016 rejette la demande de suspension, à défaut d’urgence, sans examiner le sérieux des moyens.

14. Le 12 juillet 2016, le collège des bourgmestre et échevins retire le permis d’urbanisme du 17 novembre 2015 après avoir constaté que « des erreurs matérielles subsistaient concernant la reproduction de l’avis de la commission de concertation et le nombre de réclamations introduites durant l’enquête publique ».

Le permis d’urbanisme du 17 novembre 2015 ayant été retiré, le Conseil d’État constate, dans un arrêt n° 236.600 du 30 novembre 2016, qu’il n’y a plus lieu de statuer sur le recours en annulation de ce permis.

Le même jour, soit le 12 juillet 2016, le collège des bourgmestre et échevins délivre un nouveau permis d’urbanisme qui constitue l’acte attaqué et dont l’article 1^{er} indique qu’il est délivré en se fondant, d’une part sur l’avis favorable de la commission de concertation du 9 juillet 2015, dont le permis reproduit intégralement la teneur exacte et, d’autre part, sur des « considérations complémentaires », qui sont formulées comme suit :

- « 2. Considérations complémentaires du collège des bourgmestre et échevins.
Sans remettre nullement en question les considérations émises par la commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins a procédé à une analyse complémentaire de la demande, plus précisément sur les points suivants :
- 2.A) En ce qui concerne la problématique du bornage.
L’avis de la commission de concertation fait référence à très juste titre à l’acte de 1951 visant à diviser la parcelle en deux lots distincts. Cette division correspond à la localisation du projet et est antérieure à l’entrée en vigueur de l’OOPU de 1962. Complémentairement à l’avis de la commission de concertation, il importe de prendre également en considération l’existence d’un procès-verbal de mesurage daté du 19 mars 1935 (ce document a été produit dans le cadre de la procédure diligentée devant le Conseil d’État à l’encontre du permis délivré le 19/08/2014 et retiré le 28 avril 2015).

Ce document atteste du mesurage et de la division du terrain en deux parties égales, ce qui permet de lever tout éventuel doute concernant les délimitations de propriété.

2.B) En ce qui concerne la problématique du mur mitoyen.

L'avis de la Commission de concertation fait tout d'abord référence à l'article 654 du Code civil énonçant deux situations permettant d'identifier des marques de non-mitoyenneté d'un mur. Force est de constater qu'en l'espèce, on ne pourrait identifier une des deux situations décrites dans cette disposition légale.

On ne rencontre pas sur le mur litigieux de sommité droite et à plomb d'un côté et un plan incliné de l'autre côté. De même, il n'y a pas que d'un seul côté un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre. Il s'ensuit que l'article 654 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce. On ne peut donc conclure à la moindre marque de non-mitoyenneté.

Au contraire, comme le précise également la commission de concertation, nous sommes bien, à l'examen des photographies des lieux, en présence d'un mur mitoyen aveugle en attente d'une nouvelle construction. Il apparaît dès lors que, tout droit des tiers saufs, et sans entrer dans la question de savoir si la mitoyenneté dudit mur devrait faire l'objet d'un rachat, l'autorisation administrative demandée peut être accordée.

À titre surabondant, il convient de noter que ces investigations permettent également de s'assurer de la conformité du projet à la lumière de l'article 7 du RRU. En effet, cette disposition du RRU n'est applicable qu'aux constructions isolées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

2.C) La légalité du mur de séparation de la profondeur de construction.

L'avis de la commission de concertation a souhaité s'assurer de la légalité du mur de séparation et soit de le maintenir en l'état de droit, soit de limiter la profondeur de la construction à 3 m conformément à l'article 4 du Titre I du RRU.

Comme précisé ci-dessus, le projet vise à procéder à la construction d'une maison unifamiliale, trois façades, accolée à un mur mitoyen. Dans ces conditions, il convient en effet de respecter le prescrit de l'article 4 du Titre I du RRU et de limiter, afin de sauvegarder l'intérêt des parcelles voisines, la nouvelle construction à une profondeur de 3 m.

Par ailleurs, aucun recul latéral par rapport audit mur de séparation ne pourrait être imposé.

2. D) Les plans modifiés indice V, introduits le 27/10/2015

Suite à l'avis de la commission de concertation organisée le 9 juillet 2015, le demandeur de permis a produit des plans modificatifs en date du 27 octobre 2015. Les modifications apportées sur ces plans n'affectent pas l'objet de la demande, qui demeure identique, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux. En effet lesdites modifications répondent aux conditions émises par la commission de concertation ».

Au titre de condition, le permis prévoit que « tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services d'assainissement de l'Intercommunale bruxelloise d'Assainissement (IBRA) ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Christelle Boudart, bénéficiaire du permis attaqué, ayant été accueillie provisoirement par l'ordonnance du 15 février 2017, il y a lieu de l'accueillir.

V. Désignation de la partie adverse

La commission de concertation a, le 9 juillet 2015, donné un avis favorable sur la demande de permis litigieuse. Il ressort de l'acte attaqué que la première partie adverse a transmis le dossier au fonctionnaire délégué le 8 septembre 2015 et que, dans le délai de huit jours prévu par l'article 126, § 6, alinéa 1^{er}, du CoBAT, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié de décision d'émettre un avis sur la demande de permis. Aussi, en application de la même disposition, la première partie adverse a constaté, dans l'acte attaqué, que le fonctionnaire délégué était présumé favorable à la demande. De ce fait, en l'espèce, conformément à l'article 126, § 6, alinéa 3, du CoBAT, l'avis de la commission de concertation tenait lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué. Il en résulte que, dans la présente affaire, l'avis conforme prescrit par le CoBAT a donc été donné, non pas par l'organe de la Région de Bruxelles-capitale qu'est le fonctionnaire délégué, mais par la commission de concertation. Or, celle-ci est un organe non personnalisé de la commune. La commission de concertation est dès lors valablement représentée par la commune dans la présente procédure.

En conséquence, la Région de Bruxelles-capitale doit être mise hors de cause.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen est pris de la violation de l'article 654 du Code civil, des principes généraux de bonne administration, notamment le principe du raisonnable et le devoir de minutie, du principe général de motivation, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir, et de l'erreur sur les causes et les motifs.

Ce moyen repose sur trois griefs. Premièrement, le requérant fait valoir que le dossier de demande devait nécessairement être à nouveau soumis à la commission de concertation dès lors qu'à la suite du retrait du permis précédent, la procédure devait être recommencée au stade de l'enquête publique ou, à tout le moins, au stade de l'avis de la commission de concertation. Deuxièmement, il critique le passage de la motivation formelle de l'acte attaqué indiquant que la non-mitoyenneté prévue par l'article 654 du Code civil n'est pas d'application. Il soutient que cette affirmation est inexacte dès lors que l'on rencontre bien sur le mur litigieux une sommité droite et à plomb d'un côté et un plan incliné de l'autre.

Troisièmement, il rappelle que les parcelles qui forment aujourd'hui, respectivement, sa propriété et celle des bénéficiaires du permis attaqué n'en formaient au départ qu'une seule, laquelle a fait l'objet d'une scission opérée par la propriétaire initiale des lieux. Il considère qu'un plan de bornage aurait dû être établi afin de délimiter les propriétés, mais que tel ne fut pas le cas alors que les parcelles ne sont pas séparées d'une clôture sur toute leur longueur. Il en déduit que la zone constructible et l'étendue de la parcelle ne sont pas certaines et que le permis attaqué ne peut, dès lors, délivrer une autorisation de bâtir sur une parcelle dont les contours ne sont pas définis.

Dans son mémoire en réplique, après avoir repris une argumentation similaire à celle de la requête, il ajoute que le procès-verbal de mesurage de 1935 n'a pas été porté à la connaissance de la commission de concertation et n'est pas repris dans les archives du service communal de l'urbanisme. Il s'interroge sur la légalité de ce document et considère qu'il n'est pas pertinent de s'y référer alors que la disposition des lieux a évolué. Par ailleurs, il soutient qu'une copie de l'avertissement au propriétaire aurait dû être jointe à la demande de permis conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme. Enfin, il fait encore valoir que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à la réclamation, déposée durant l'enquête publique, dans laquelle il fait état de la difficulté du raccordement aux égouts en raison du projet envisagé par la demande de permis.

Dans son dernier mémoire, il précise que la partie intervenante l'a cité devant le Juge de paix concernant la pose d'un bardage et que la question d'un empiètement sur la propriété voisine a été abordée. Il signale toutefois que cette affaire a été renvoyée au rôle sans qu'une solution n'ait été trouvée. Après avoir rappelé l'enseignement de l'arrêt n° 230.304 du 24 février 2015, il estime qu'il existe bien en l'espèce un litige civil qui est de nature à compromettre le bon aménagement des lieux dès lors que la zone constructible et l'étendue de la parcelle ne sont pas certaines. Enfin, il joint à ce dernier mémoire une photographie permettant de démontrer que son habitation possède bien un plan incliné.

VI.2. Appréciation

L'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire

et de l'urbanisme n'interdit le projet et enfin, d'apprécier son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

Les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient bien à l'autorité chargée d'instruire la demande de permis de se prononcer sur ce point dans son appréciation du bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe, en principe, au contrôle juridictionnel. Toutefois, à la demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier si l'autorité, en exerçant son pouvoir discrétionnaire, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu. En outre, quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies.

Par ailleurs, pour être adéquate, la motivation en la forme du permis d'urbanisme attaqué doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Par conséquent, lorsqu'une autorité ou une instance préalablement consultée s'interroge sur une question de fait ou de droit susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation à opérer sur le projet, l'autorité compétente pour adopter la décision finale doit l'examiner et formaliser son raisonnement à cet égard dans son acte.

Le premier grief soulevé à l'appui du moyen repose sur le double postulat, d'une part, que la motivation de l'acte attaqué consisterait en un renvoi à l'avis de la commission de concertation du 9 juillet 2015 et d'autre part, que l'acte attaqué interpréterait cet avis d'une manière différente que le permis délivré le 17 novembre 2015 et retiré le 12 juillet 2016.

Il convient de constater qu'en l'espèce, la motivation de l'acte attaqué ne se limite pas à renvoyer à l'avis de la commission de concertation du 9 juillet 2015. En effet, elle est composée de deux éléments successifs et clairement distincts : tout d'abord, la reproduction de l'avis de la commission de concertation et, ensuite, les « considérations complémentaires du collège des bourgmestre et échevins ». Ni dans le permis du 17 novembre 2015, ni dans l'acte attaqué, le collège des bourgmestre et échevins n'a entendu « interpréter » l'avis de la commission de concertation. Il s'est limité à reproduire cet avis. Lorsqu'il s'est aperçu que des erreurs matérielles se sont glissées dans le texte du permis du 17 novembre 2015, le collège des bourgmestre et échevins l'a retiré et en a délivré un autre qui constitue l'acte attaqué et qui, quant à lui, reproduit fidèlement l'avis de la commission de concertation. Il est, dès lors, inexact de présenter l'acte attaqué comme une interprétation de l'avis de la commission de concertation qui différerait de celle du permis retiré. Dans ces circonstances, le collège des bourgmestre et échevins n'était nullement tenu de solliciter à nouveau un avis de la commission de concertation avant d'adopter l'acte attaqué.

En ce qui concerne le deuxième grief selon lequel l'acte attaqué repose sur une motivation erronée lorsque la partie adverse estime que l'article 654 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, l'arrêt n° 230.593 du 23 mars 2015, rendu sur la demande de suspension du premier permis octroyé à la partie intervenante, a notamment jugé « que la question de la mitoyenneté du mur relève des droits civils, et que l'acte attaqué ne pourrait avoir et n'a pas pour effet d'autoriser [...] à bâtir en méconnaissance des droits civils du requérant ; que même s'il s'avérait que le mur séparatif n'est pas mitoyen, la mise en œuvre du permis attaqué ne serait pas forcément exclue dès lors qu'il s'agit d'un mur aveugle qu'une construction voisine peut jouxter [...] ».

Il en résulte que le litige de droit civil au sujet de la mitoyenneté de ce mur, auquel ce grief fait référence, n'est pas un enjeu de nature à entraver la mise en œuvre du projet conformément au bon aménagement des lieux et ne pouvait par conséquent conduire l'autorité à devoir refuser le permis attaqué.

En ce qui concerne la troisième critique relative à la délimitation des parcelles respectives du requérant et des bénéficiaires de l'acte attaqué, les considérations complémentaires du collège des bourgmestre et échevins indiquent que ce dernier s'est fondé sur un procès-verbal de mesurage daté du 19 mars 1935 qui a été produit dans le cadre de la procédure diligentée à l'encontre du permis délivré le 19 août 2014 et retiré le 28 avril 2015. Comme l'a relevé la commission de concertation dans son avis, aucune disposition du CoBAT ou prise en exécution de celui-ci n'impose l'obligation d'établir un plan de bornage entre deux propriétés avant d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour des travaux envisagés sur l'un des deux biens. Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué permet d'établir que la première partie adverse a examiné avec attention, en se fondant sur les documents dont elle disposait, la question de la délimitation des propriétés respectives du requérant et des bénéficiaires de l'acte attaqué.

Dans la requête, le requérant ne produit pas d'élément concret de nature à réfuter les affirmations et constatations que contiennent sur ce point l'avis de la commission de concertation et les « considérations complémentaires » du collège des bourgmestre et échevins. On relève tout particulièrement que la requête ne comporte aucune critique à l'encontre de la référence que fait l'acte attaqué au procès-verbal de mesurage de 1935, alors qu'il ressort clairement des « considérations complémentaires » du collège des bourgmestre et échevins que celui-ci a attaché une importance décisive à ce document pour conclure à l'absence de tout doute concernant les délimitations de propriété.

Ce n'est que dans le mémoire en réplique que le requérant formule pour la première fois diverses critiques à l'encontre dudit document, alors que, pour reprendre les termes utilisés dans l'acte attaqué, « ce document a été produit dans le cadre de la procédure diligentée devant le Conseil d'État à l'encontre du permis délivré le 19/08/2014 et retiré le 28 avril 2015 ». Ce faisant, le requérant soulève un grief nouveau, qui, en l'espèce, est tardif et, partant, irrecevable.

Il n'y a pas non plus lieu d'examiner le moyen, soulevé pour la première fois dans le mémoire en réplique, selon lequel les demandeurs du permis litigieux ont omis de satisfaire à l'obligation d'avertir le requérant de leur intention d'introduire la demande de permis. En effet, soulevé seulement à ce stade de la procédure, ledit grief est tardif et, partant, irrecevable.

Enfin, en faisant valoir, dans le mémoire en réplique, que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à la réclamation, déposée durant l'enquête publique, dans laquelle il avait indiqué « la difficulté du raccordement aux égouts en raison du

projet envisagé par la demande de permis », le requérant soulève un grief nouveau, qui pouvait être soulevé dès le dépôt de la requête. Cet argument est tardif et, partant, irrecevable.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VII. Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 7, 8, 14 et 15 du Titre I^{er} du règlement régional d'urbanisme (RRU), du principe général de droit administratif du raisonnable, du principe général de motivation et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le requérant consacre toutefois les développements du moyen, dans la requête, à la violation des articles 7, 11 et 14 du RRU. En ce qui concerne l'article 7 du RRU, il fait valoir qu'en fixant à trois mètres de la limite mitoyenne la distance censée être appropriée au sens du paragraphe 1^{er} de cette disposition, l'acte attaqué autorise la construction dans une zone préalablement identifiée comme étant inconstructible sans exposer les motifs de cette contradiction. Il critique le non-respect de la zone de recul prévue par l'article 11, ce qui permet, selon lui, des vues directes, depuis les fenêtres du premier étage, sur son jardin et sa terrasse. Il soutient que l'article 14 du RRU est méconnu parce que le projet ne comporte pas de pose de clôture alors qu'il jouxte deux voiries publiques et que ni les plans initiaux ni les plans modificatifs ne respectent cette prescription. Il relève qu'aucune dérogation à cette disposition n'a été accordée. Il ajoute enfin que le projet rend impossible le raccordement aux égouts publics dès lors que l'ensemble des conduites de décharges se trouvent à l'arrière de sa maison et que seule la mise en œuvre de la zone de recul de trois mètres permettrait d'accéder aux égouts publics.

Dans son mémoire en réplique, il considère que la construction autorisée par l'acte attaqué constitue une « construction isolée » soumise à ce titre à l'article 7, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU, c'est-à-dire, selon la définition que ce dernier donne de ladite notion, une « construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne ». Il renvoie sur ce point à sa thèse suivant laquelle « son mur latéral comport[e] des marques de non-mitoyenneté ». Au bénéfice de cette précision, il rappelle les raisons pour lesquelles il estime que l'acte attaqué méconnaît l'article 7, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU. En outre, en partant de l'idée que l'article 7, § 1^{er}, du titre I^{er} du RRU fait référence aux règles du Code civil relatives

aux vues, il soutient qu'« [e]n l'espèce, l'acte attaqué viole ces dispositions dès lors que le projet permet des vues directes de l'immeuble du demandeur, via les fenêtres du premier étage, sur le jardin et la terrasse du requérant ».

Il n'aborde plus ce moyen dans son dernier mémoire.

VII.2. Appréciation

Le moyen ne comporte aucune indication sur la manière dont les articles 8 et 15 du titre I^{er} du RRU auraient été violés. Le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de ces dispositions.

L'article 7 du titre I^{er} du RRU est inscrit dans la section 2 du chapitre II qui ne s'applique qu'aux constructions isolées, c'est-à-dire selon l'article 2, 9°, du titre I^{er} du RRU, à celles « dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne ». En l'espèce, la construction autorisée par l'acte attaqué s'implante sur la limite mitoyenne et contre un mur aveugle. Il ne s'agit, par conséquent, pas d'une construction isolée. En tant qu'il est pris de la violation de l'article 7 du titre I^{er} du RRU, le moyen ne peut, dès lors, être retenu. En conséquence, l'argument, exposé dans le mémoire en réplique, selon lequel l'acte attaqué violerait certaines dispositions du Code civil - en l'occurrence les articles 678 à 680 - lues en combinaison avec l'article 7 du titre I^{er} du RRU ne peut être admis.

Il résulte du plan d'aménagement de l'entrée figurant dans les plans modificatifs déposés le 27 octobre 2015 que le projet autorisé par l'acte attaqué comporte un aménagement paysager pour la zone avant. Des bandes de gazon sont prévues et l'entrée du garage est faite en klinkers, présentés comme étant une surface perméable. Le plan prévoit aussi le maintien d'un acacia à l'avant de la maison. Compte tenu de ces éléments, le projet autorisé respecte les prescriptions auxquelles l'article 11 du titre I^{er} du RRU soumet l'aménagement et l'entretien des zones de recul.

À la supposer avérée, la circonstance que le projet permet des vues directes de l'immeuble du demandeur, via les fenêtres du premier étage, sur le jardin et la terrasse du requérant, n'aurait pas d'incidence sur le respect, en l'espèce, de cette disposition. En tant qu'il est pris de la violation de l'article 11 du titre I^{er} du RRU, le moyen ne peut dès lors pas être retenu non plus.

L'article 14 du titre I^{er} du RRU impose l'obligation de clôturer un terrain qui présente, entre autres caractéristiques, celle d'être « non bâti ». Tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que le permis attaqué autorise la construction d'une maison d'habitation sur le terrain litigieux. Par conséquent, le permis attaqué ne méconnaît pas l'article 14 du titre I^{er} du RRU.

Enfin, en tenant compte de ce que le moyen repose sur le postulat que l'acte attaqué déroge à plusieurs dispositions du RRU, il convient encore d'observer que la requête n'indique pas quelle disposition du RRU visée par le moyen serait méconnue par le fait qu'à l'estime du requérant, le projet autorisé par l'acte attaqué rend impossible le raccordement du requérant aux égouts publics. Sur ce point, le moyen ne peut donc être davantage retenu.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le moyen est pris de la violation des articles 126 et 126/1 du CoBAT, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe général du raisonnable.

Le requérant relève que des plans modificatifs ont été introduits par les demandeurs du permis en date du 27 octobre 2015. Il rappelle, à cet égard, les conditions fixées par l'article 126/1 du CoBAT pour que de tels plans ne doivent pas faire l'objet d'une nouvelle instruction. Il fait valoir qu'en l'espèce, les plans modificatifs déposés par les demandeurs du permis n'étaient pas accessoires, ne visaient pas à répondre aux objections suscitées par le projet et ne visaient pas non plus à supprimer des dérogations. En outre, constatant que les plans modificatifs ont été déposés après l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis, il estime que ce n'était pas légalement admissible. Il relève, à cet égard, que l'avis de la commission de concertation a été émis en date du 9 juillet 2015, ce qui laissait tout le temps nécessaire au dépôt de plans modificatifs avant la saisine du fonctionnaire délégué, laquelle est intervenue le 8 septembre 2015.

Dans son mémoire en réplique, il rappelle son point de vue selon lequel les plans modificatifs n'étaient pas accessoires, ne visaient pas à répondre aux objections suscitées par le projet et ne visaient pas non plus à supprimer des dérogations. Il en déduit que le dernier alinéa de l'article 126/1 du COBAT trouvait à s'appliquer en l'espèce et que, partant, la demande modifiée devait être à nouveau

soumise aux actes d'instruction. Il rappelle en outre que, selon lui, il n'était pas légalement admissible de modifier le projet postérieurement à la saisine du fonctionnaire délégué.

Il n'aborde plus ce moyen dans son dernier mémoire.

VIII.2. Appréciation

Il convient, préalablement, d'observer que dès lors que les plans modificatifs ont été déposés non pas d'initiative mais bien à la demande du collègue des bourgmestre et échevins, c'est l'article 191 du CoBAT qui est applicable et non l'article 126/1 invoqué dans le moyen.

L'article 191 du CoBAT tend à permettre à l'autorité compétente de délivrer un permis dès la réception de plans modifiés introduits par le demandeur en vue de satisfaire aux conditions qu'elle a imposées. L'objectif est d'éviter que, dans l'hypothèse envisagée, la procédure administrative doive être recommencée et plus particulièrement les mesures de publicité et les demandes d'avis. Cette disposition contient trois conditions cumulatives, la première selon laquelle les modifications ne peuvent pas affecter l'objet de la demande, la deuxième selon laquelle elles ne peuvent qu'être accessoires, et la troisième étant qu'elles doivent viser à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux.

Les modifications qui peuvent être apportées au projet initial restent dans les limites prévues par l'article 191 du CoBAT lorsqu'elles n'impliquent aucun changement important du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l'affectation des espaces, par rapport aux plans déposés initialement, n'ont qu'un impact mineur sur le projet architectural global et ne procèdent pas d'options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes du projet initial.

En l'espèce, les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande de permis. Ils ont été déposés afin de se conformer aux conditions imposées par la commission de concertation. Le requérant n'établit pas que ces plans impliqueraient des modifications qui ne pourraient être qualifiées d'accessoires. Il en résulte que les conditions cumulatives prévues par l'article 191 sont rencontrées.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Christelle Boudart est accueillie.

Article 2.

La Région de Bruxelles-Capitale est mise hors de cause.

Article 3.

La requête est rejetée.

Article 4.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros.

La partie intervenante supporte le droit de 150 euros lié à son intervention.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le 7 décembre 2020, par :

Pascale Vandernacht,
Marc Joassart,
Raphaël Born,
Caroline Hugé,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Pascale Vandernacht