CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XV^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 259.458 du 12 avril 2024

A. 239.796/XV-5567

En cause : 1. **R.L.,**
2. **M.E.,**
ayant tous les deux élu domicile chez
M^e^ Sacha GRUBER, avocat,
avenue Louise, 140/4
1050 Bruxelles,

contre :

la commune de Berchem-Sainte-Agathe,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins.

Partie intervenante :

L.S.,
ayant élu domicile chez
M^e^ Vasilios BOUSIS, avocat,
avenue de la Toison d'Or, 77
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 août 2023, les parties requérantes demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de « l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe du 16 mai 2023, par lequel un permis d'urbanisme a été délivré à Monsieur [L.S.] pour "l'extension et la transformation d'un immeuble à appartements (régularisation), rue Georges Remy n° 3" » et, d'autre part, l'annulation de ce même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 7 septembre 2023, L.S. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

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

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 4 mars 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 2 avril 2024 et le rapport leur a été notifié.

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

M^e^ Sacha Gruber, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Matthieu Generet, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue 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 13 décembre 2021, la partie intervenante dépose une demande de permis pour l'extension et la transformation d'un immeuble à appartements, rue Georges Remy n° 3.

2. Cette demande, complétée le 8 avril 2022, est déclarée recevable et complète, le 23 mai 2022.

3. Une enquête publique est organisée du 27 août au 10 septembre 2022. Elle donne lieu à une réclamation des parties requérantes indiquant notamment que les travaux sont déjà en cours.

4. Le 13 septembre 2022, un procès-verbal d'infractions est dressé, à l'encontre de la partie intervenante « pour la démolition partielle d'un mur porteur au niveau du rez-de-chaussée (portion entre la cour et la cuisine), le remplacement du plancher au niveau du 1^er^ étage sur une surface d'environ 35 m² (remplacement

des poutres), le placement d'une véranda en lieu et place de la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée (augmentation de volume d'environ 9 m²) ainsi que la fermeture de la terrasse arrière au niveau du 1er étage (augmentation de volume d'environ 1,5 m²) ».

5. Le 22 septembre 2022, la demande de permis fait l'objet d'un avis défavorable unanime de la commission de concertation.

6. Après le dépôt d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme en date du 2 novembre 2022, le demandeur dépose des plans modifiés le 1er février 2023.

7. Une nouvelle enquête publique est organisée du 2 au 16 mars 2023.

8. Le 10 mars 2023, les parties requérantes déposent, à nouveau, une lettre de réclamations, à l'occasion de ladite enquête, insistant notamment sur le fait que le projet engendrerait une perte d'ensoleillement pour leur bien et qu'il empêcherait l'installation de panneaux solaires sur leur toiture.

9. Le 30 mars 2023, la commission de concertation émet un avis favorable conditionnel unanime sur le projet modifié.

10. Le 27 avril 2023, le demandeur dépose des plans adaptés afin de se conformer aux conditions déterminées dans l'avis de la commission de concertation.

11. Le 16 mai 2023, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse octroie le permis sollicité pour les motifs suivants :

« Vu que le projet initial, soumis à l'enquête publique du 27 août 2022 au 10 septembre 2022 compris, a soulevé une lettre de remarques ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 22 septembre 2022 qui s'énonçait comme suit :

"Vu que la demande est située en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Vu que la demande, soumise à l'enquête publique du 27 août 2022 au 10 septembre 2022 compris, en raison de la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur de construction, a soulevé une lettre de remarques portant essentiellement sur :
- le non-respect de droits civils (mitoyenneté),
- le non-respect de l'article 5 du Titre VIII du RRU (emplacements de stationnement),
- le non-respect de l'article 17 du Titre II du RRU (local vélos et véhicules d'enfants),

- la soumission du projet à une évaluation des incidences,
- l'augmentation du nombre de logements et la rehausse ne répondant pas à un bon aménagement des lieux,
- les nuisances liées à l'aménagement intérieur ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande est un immeuble de 2 appartements, se déclinant sur 3 niveaux (niveau sous-sol compris) ;

Attendu qu'il s'agit d'une construction mitoyenne, avec toiture plate ;

Vu le procès-verbal d'infraction dressé en date du 13 septembre 2022 pour la démolition partielle d'un mur porteur au niveau du rez-de-chaussée (portion entre la cour et la cuisine), le remplacement du plancher au niveau du 1er étage sur une surface d'environ 35 m² (remplacement des poutres), le placement d'une véranda en lieu et place de la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée (augmentation de volume d'environ 9 m²) ainsi que la fermeture de la terrasse arrière au niveau du 1er étage (augmentation de volume d'environ 1,5 m²) ;
Considérant que le projet porte sur :
- la construction d'un 2e étage et d'une toiture à versants, avec aménagement d'un appartement triplex 3 chambres aux 1er étage, 2e étage et niveau combles, en lieu et place d'un appartement simplex 1 chambre au 1er étage,
- l'extension arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité de la fermeture de la terrasse arrière située au 1er étage,
- la mise en conformité du remplacement des menuiseries,
- l'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière,
- le remplacement des menuiseries par de nouvelles en PVC gris ;

Vu les profondeurs et profils des habitations attenantes ;

Vu que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la profondeur de construction ; que ladite dérogation découle uniquement de l'isolation extérieure de la façade arrière ;

Considérant le réaménagement intérieur des appartements simplex situés aux rez-de-chaussée et 1er étage ;

Considérant l'aménagement d'un appartement duplex 2 chambres aux 3e étage et combles ;

Considérant que les 2 chambres aménagées sous combles présentent des superficies plancher respectives de 12,37 m² et 6,85 m² ; que ces superficies sont inférieures à celles imposées par l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif aux normes minimales de superficie ;

Considérant que ladite dérogation témoigne d'une volonté de surdensification de la parcelle ;

Considérant que les 2 unités de logement situées aux étages ne bénéficient pas d'un espace extérieur ;

Considérant qu'il est essentiel d'assurer une mixité de type de logements lors de subdivision d'immeubles ;

Considérant que les plans font état d'une situation de fait de l'immeuble qui ne correspond pas à sa situation de droit (fermeture des terrasses arrière) ;

Considérant que le projet devrait permettre avant tout d'améliorer les qualités résidentielles des 2 logements existants ;

Considérant les matériaux proposés, à savoir briques de parement rouges en façade avant, enduit beige en façade arrière, menuiseries en PVC gris ;
Considérant l'esthétique générale des façades avant et arrière ;

Considérant toutefois le caractère singulier de l'ancienne porte d'entrée ;

Considérant l'aménagement, au sous-sol, de 3 caves privatives et d'un local pour vélos ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 4 juillet 2022 ;

Considérant que la construction d'un 2e étage et d'une nouvelle toiture à versants sont toutefois acceptables car conforme aux dispositions réglementaires ;

Vu que, conformément aux dispositions réglementaires du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la présente demande de permis d'urbanisme n'est pas soumise à une évaluation des incidences ;

Vu que l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif au nombre d'emplacements de parcage à prévoir ne s'applique que pour les projets de nouvelle construction ou de reconstruction d'immeuble à logements multiples ; qu'il ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement du nombre de logements ;

Considérant qu'il n'appartient pas à la Commission de concertation de se positionner sur des aspects de droit civil ;

Avis défavorable unanime" ;

Vu que le projet modifié, introduit le 1er février 2023, soumis à l'enquête publique du 2 mars 2023 au 16 mars 2023 compris, a soulevé une lettre de remarques ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 30 mars 2023 qui s'énonçait comme suit :

"Vu que la demande est située en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que le bien concerné par la présente demande est un immeuble de 2 appartements, se déclinant sur 3 niveaux (niveau sous-sol compris) ;

Attendu qu'il s'agit d'une construction mitoyenne, avec toiture plate ;

Vu que la demande initiale portait sur la transformation d'un immeuble de 2 appartements en immeuble de 3 appartements, avec rehausse de la construction ;

Vu que cette demande a été soumise à l'enquête publique du 27 août 2022 au 10 septembre 2022 compris ; qu'elle a soulevé une lettre de remarques ; qu'elle a été visée défavorablement par la Commission de concertation en séance du 22 septembre 2022 ;

Vu le projet modifié introduit en date du 1er février 2023 ;

Vu que le projet modifié, soumis à l'enquête publique du 2 mars 2023 au 16 mars 2023 compris, en raison de la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur de construction, a soulevé une lettre de remarques portant essentiellement sur :
- Absence de mitoyenneté,
- Dérogations à des dispositions réglementaires du Titre II du RRU,
- Soumission du projet à une évaluation des incidences,
- Projet ne répondant pas à un bon aménagement des lieux,
- Nuisances liées aux travaux,
- Projet engendrant une perte d'ensoleillement,
- Projet contrecarrant l'installation de panneaux solaires sur la toiture voisine ;

Vu le procès-verbal d'infractions dressé en date du 13 septembre 2022 pour la démolition partielle d'un mur porteur au niveau du rez-de-chaussée (portion entre la cour et la cuisine), le remplacement du plancher au niveau du 1er étage sur une surface d'environ 35 m² (remplacement des poutres), le placement d'une véranda en lieu et place de la cour arrière au niveau du rez-de-chaussée (augmentation de volume d'environ 9 m²) ainsi que la fermeture de la terrasse arrière au niveau du 1er étage (augmentation de volume d'environ 1,5 m²) ;
Considérant que le projet modifié porte sur :
- La construction d'un 2e étage et d'une toiture à versants, avec aménagement d'un appartement triplex 3 chambres aux 1er étage, 2e étage et niveau combles, en lieu et place d'un appartement simplex 1 chambre au 1er étage,
- L'extension arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée,
- L'aménagement d'un appartement duplex 1 chambre aux rez-de-chaussée et sous-sol avant, en lieu et place d'un appartement simplex 1 chambre,
- La mise en conformité de la fermeture de la terrasse arrière située au 1er étage,
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries,
- L'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière,
- Le remplacement des menuiseries par de nouvelles en PVC gris ;

Vu les profondeurs et profils des habitations attenantes ;

Vu que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la profondeur de construction ; que ladite dérogation découle uniquement de l'isolation extérieure de la façade arrière ;

Vu que la rehausse telle que proposée respecte les dispositions réglementaires du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant l'aménagement intérieur proposé de l'appartement duplex 1 chambre situé aux rez-de-chaussée et sous-sol avant ; que la superficie plancher des pièces de séjour est augmentée par une extension arrière ; que les pièces de séjour et cuisine sont insuffisamment éclairées naturellement au regard de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à l'éclairement naturel ; que ladite dérogation est toutefois mineure et qu'elle n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles de ces locaux ;

Considérant le dressing aménagé au sous-sol, côté façade avant ; que ce local non habitable présente une hauteur sous-plafond de 2m16, inférieure dès lors à 2m20, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la hauteur sous-plafond ; que cette dérogation est également mineure et acceptable étant donné qu'il s'agit d'un niveau existant ;

Considérant l'aménagement intérieur proposé de l'appartement triplex 3 chambres situé aux 1er étage, 2e étage et niveau combles ; que les pièces de

séjour et cuisine présentent une superficie plancher d'environ 52,3 m² ; que les pièces de séjour et cuisine ainsi que la chambre située au 2e étage, côté façade avant sont insuffisamment éclairées naturellement au regard de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à l'éclairement naturel ; que ladite dérogation est toutefois mineure et qu'elle n'est pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles de ces locaux ; que l'aménagement des combles satisfait aux dispositions réglementaires du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatives aux normes d'habitabilité des logements ;

Vu l'article 12 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la ventilation ;

Considérant que le dossier ne comporte aucun élément permettant de savoir comment est assurée la ventilation mécanique de la salle de douche située au rez-de-chaussée, de la toilette située sous combles et du local pour ordures ménagères situé au sous-sol ;

Vu que les articles 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatifs aux locaux pour ordures ménagères, pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et pour le rangement du matériel de nettoyage, ne s'appliquent pas à la présente demande en ce qu'il ne s'agit pas ici d'un immeuble neuf à logements multiples ; que ces articles réglementaires ne s'appliquent dès lors pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante ;

Considérant les matériaux proposés, à savoir briques de parement rouges en façade avant, enduit beige en façade arrière, menuiseries en PVC gris et tuiles rouges en terre cuite ;

Considérant que l'architecte a précisé en séance que la façade avant sera également enduite à l'aide d'un enduit beige ;

Considérant l'esthétique générale des façades avant et arrière ;

Considérant toutefois le caractère singulier de l'ancienne porte d'entrée ;

Considérant l'aménagement, au sous-sol, de 2 caves privatives, d'un local pour vélos, d'un espace pour les ordures ménagères ainsi qu'un local compteurs ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 14 février 2023 ;

Vu que, conformément aux dispositions réglementaires du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la présente demande de permis d'urbanisme n'est pas soumise à une évaluation des incidences ;

Vu les dispositions légales du Code civil ;

Considérant qu'il n'appartient pas à la Commission de concertation de se positionner sur des aspects de droit civil ;

Avis favorable unanime à condition de :
- Prévoir un local poubelles, tel qu'imposé par le point 6.7 du rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14 février 2023 ;
- Prévoir un sas avec 2 portes entre les pièces de séjour et la salle de bain (qui comprend la toilette) situées au rez-de-chaussée ;
- Corriger le plan du 1er étage (superficie des pièces de séjour et cuisine) ;

- Proposer une porte d'entrée avec un caractère plus proche de celui de la porte d'entrée initiale ;
- Pour la rehausse, la brique de parement en façade avant sera de tonalité, de format et d'appareillage identiques à la brique de parement existante ;
- Fournir les éléments nécessaires relatifs à la ventilation des locaux (respect de l'article 12 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- Respecter les dispositions légales du Code civil ;
- Végétaliser les toitures plates ;

La dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée.

La dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée.

La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée" ;

Vu que l'avis de la commission de concertation, unanime et émis en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme, remplace l'intervention du fonctionnaire délégué, conformément à l'article 126 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, tel que modifié le 30 novembre 2017 ;

Vu les plans adaptés introduits en date du 27 avril 2023,

DÉCIDE ce qui suit :

Article 1 :

Le permis d'urbanisme pour l'extension et la transformation d'un immeuble à appartements (régularisation), rue Georges Remy n° 3, est délivré à M. [L.S.], pour les motifs suivants :

Le projet porte sur l'extension et la transformation d'un immeuble à appartements.
Le projet ne nuit pas au bon aménagement des lieux.

L'avis de la Commission de concertation du 30 mars 2023, repris *in extenso* ci-dessus, est favorable unanime.

Article 2 :

Le demandeur devra respecter les conditions suivantes :
- Respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14 février 2023 et produire, dans les plus brefs délais de la notification du présent permis, l'attestation de visite de contrôle du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, tel que prévu par l'article 193 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- Pour la rehausse, la brique de parement en façade avant sera de tonalité, de format et d'appareillage identiques à la brique de parement existante ;
- Respecter l'article 12 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Respecter les dispositions légales du Code civil ;
- Satisfaire aux exigences PEB ;
- Payer l'impôt sur la transformation (le montant des travaux réalisés sans permis d'urbanisme préalable est multiplié par 4, conformément à l'article 12 de la taxe communale sur l'aménagement de biens bâtis ou non bâtis du 17/12/2020) ;
- En matière d'infraction, appliquer de la somme transactionnelle, conformément à l'article 313 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

- Tous les frais liés au déplacement éventuel de l'éclairage public, des câbles de télédistribution, arbres et autres sont à charge du demandeur ;
- Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de trottoir, travaux de voirie et raccordements divers (eau, gaz, électricité, …) ;
- Durant toute la durée du chantier, le ou les entrepreneurs seront tenus de respecter l'ensemble des dispositions arrêtées par le règlement régional d'urbanisme AR 21.11.2006, l'ordonnance du 5 mars 1998 relative à la coordination des chantiers en voie publique et par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et à l'arrêté du 4 mars 1999 qui fixe les modalités d'agrément des chantiers de construction mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50KW, des chantiers de contamination, des chantiers de désamiantage, *etc*. ;
- Respecter l'ordonnance relative à l'accès et à l'échange d'informations sur les câbles souterrains et sur les conduites et les canalisations souterraines.

[…] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

Par une requête introduite le 7 septembre 2023, L.S. demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

En tant que bénéficiaire du permis, il a un intérêt suffisant à intervenir dans le cadre de la présente procédure. Il y a lieu d'accueillir sa requête.

V. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le moyen unique était manifestement fondé.

VI. Moyen unique

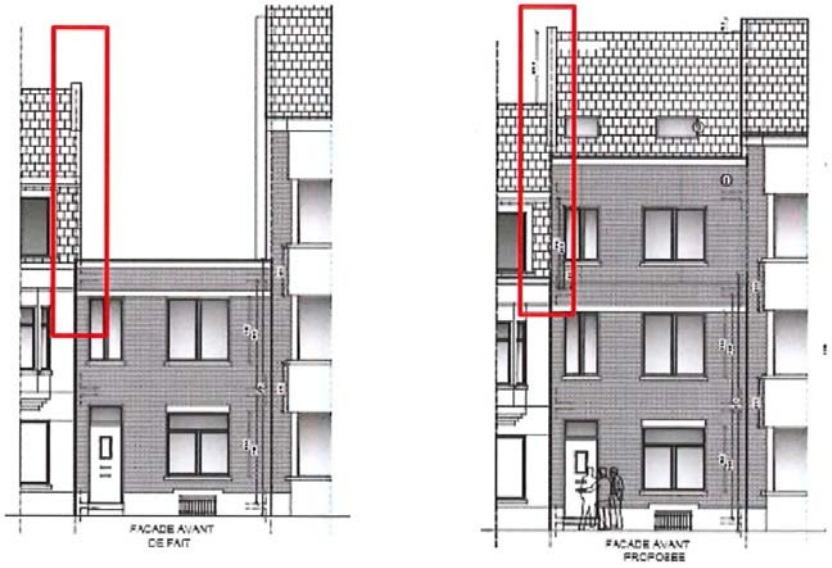
VI.1. Thèses des parties

Le moyen unique est pris de la violation de l'article 2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation du principe de bonne administration, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes font valoir que la partie adverse n'a pas procédé à un examen effectif et concret du dossier et s'est abstenue de répondre à certaines

des objections qu'elles ont formulées à l'occasion de l'enquête publique et devant la commission de concertation et plus précisément celle de l'emprise nécessaire et non autorisée sur leur mur privatif et celle relative à la perte d'ensoleillement et à ses conséquences négatives quant à leur qualité de vie et en ce qui concerne la possibilité de poursuivre leur projet de placement de panneaux photovoltaïques.

Elles exposent, en ce qui concerne l'emprise sur leur mur privatif, qu'elles ont rappelé, dans leurs deux courriers de réclamation, que l'ajout de deux étages à l'immeuble du demandeur de permis impliquera nécessairement que les nouveaux étages s'accrocheront sur le mur pignon de leur immeuble, ce qu'elles illustrent comme suit :



Elles soulignent que ce mur est privatif et que le bénéficiaire du permis querellé ne dispose d'aucun droit sur celui-ci. Elles indiquent qu'elles ont insisté sur l'impossibilité de réaliser les travaux sans leur accord préalable, accord qui ne pouvait être donné vu l'ampleur et l'impact du projet sur leur situation.

Elles rappellent qu'un permis d'urbanisme ne pourrait avoir pour effet d'autoriser son bénéficiaire à bâtir en méconnaissance des droits civils des tiers et estiment qu'une autorité normalement prudente et diligente, placée dans des circonstances de fait similaires, aurait sursis à statuer dans l'attente d'un accord ou d'une éventuelle décision judiciaire entérinant un éventuel rachat forcé de mitoyenneté ou, au minimum, rappelé au demandeur la nécessité d'obtenir les droits nécessaires pour la mise en œuvre de son projet, avant tout démarrage des travaux, plutôt que de se contenter de confirmer la position de la commission de concertation

selon laquelle il ne lui appartenait pas « de se positionner sur des aspects de droit civil ».

Elles insistent sur le fait que leur réclamation était liée à l'impact de la rehausse, en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité, soit une question de bon aménagement des lieux.

Quant à la perte de luminosité et d'ensoleillement, elles renvoient à leur courrier de réclamations dans lequel elles ont détaillé, en substance, en quoi le projet impliquera pour leur logement une perte d'ensoleillement importante et en conséquence, une perte de valeur patrimoniale. Elles précisent les raisons pour lesquelles la rehausse de toiture induite par le projet aura un impact négatif sur leur propre projet d'installer des panneaux photovoltaïques et leur désir de rendre leur habitation moins énergivore. Elles évoquent encore l'impact du projet en termes de perte de luminosité sur le grand velux qu'elles ont fait installer sur la toiture de leur façade arrière, une perte de qualité de vie et une augmentation de leur consommation énergétique. Elles soulignent par ailleurs qu'aucune évaluation des incidences n'a été effectuée pour étudier l'impact de la rehausse sollicitée.

Elles critiquent l'impact du projet autorisé par l'acte attaqué sur leur propre projet urbanistique. Elles font valoir qu'elles se sont engagées dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique de leur bien, tant pour des motifs économiques qu'environnementaux, en envisageant la pose de panneaux photovoltaïques sur leur toit. Elles exposent que, pour ce faire, elles ont contracté avec BRUSOL, dont elles rappellent dans quelles conditions il est possible de bénéficier de l'intervention en tant que tiers-investisseur, dont la condition que le potentiel énergétique soit certain. Elles indiquent que BRUSOL avait initialement estimé que le versant Sud de leur toit permettait le placement de six panneaux et qu'une convention avait été signée en novembre 2022. Elles précisent avoir produit ces documents dans leur courrier de réclamation du 30 mars 2023, en même temps que l'étude du potentiel photovoltaïque de leur bien. Elles signalent qu'à la suite de l'avis favorable unanime de la commission de concertation et de l'impossibilité, en conséquence, de placer un nombre suffisant de panneaux sur le versant Sud de leur toit pour permettre un potentiel de production suffisant, BRUSOL a décidé de résilier le contrat, ce qui a leur été notifié par courrier du 2 mai 2023.

Elles estiment que ce risque, qui était annoncé dans leur courrier de réclamations, est en lien causal direct avec la rehausse sollicitée par le demandeur de permis et elles exposent les motifs pour lesquels le projet autorisé par l'acte attaqué empêche la réalisation de leur propre projet d'autonomisation énergétique, étant

donné les ombres portées sur le versant de toiture qui aurait pu accueillir les panneaux photovoltaïques souhaités.

Elles relèvent que la partie adverse n'a pourtant apporté aucune réponse à cette réclamation et, s'abstenant de pareille réponse, a violé l'article 2 du CoBAT et commis une erreur manifeste d'appréciation. Elles considèrent que l'amélioration de la performance énergétique de leur bien répond non seulement à leur intérêt privé mais aussi à l'intérêt public général en sa dimension environnementale. Elles reproduisent également la recommandation du 7 juin 2019 de la Commission européenne sur la modernisation des bâtiments, qui a donné lieu au Pacte vert pour l'Europe (European Green Deal), dévoilé le 11 décembre 2019 (– réactualisé depuis –), et dont l'objectif est d'opérer le virage de la transition vers une société décarbonée. Elles se réfèrent également, à cet égard, au Plan Énergie Climat (PNEC) 2030, adopté par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elles soutiennent que l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier bruxellois est un enjeu écologique majeur, qui ne peut être ignoré par les niveaux décisionnels, qu'il s'agisse de mettre en œuvre des instruments incitatifs ou de délivrer des permis d'urbanisme. Elles considèrent qu'il s'agit aussi d'un enjeu économique pour les citoyens et en concluent que leur souhait d'installation de panneaux photovoltaïques répondait donc tant à leur intérêt particulier qu'à l'intérêt général environnemental.

Elles jugent que cet aspect de leur réclamation est pertinent et qu'il devait être pris en compte par la partie adverse au moment de statuer sur l'admissibilité du projet litigieux, et plus précisément de la rehausse sollicitée, s'agissant d'apprécier ses impacts sur le cadre bâti et non bâti et, partant, de vérifier le respect du critère du bon aménagement des lieux. Elles renvoient, sur ce point, à l'enseignement de l'arrêt n° 212.688 du 18 avril 2011.

Elles indiquent encore que la rehausse litigieuse entrainera une perte de lumière et d'ensoleillement de l'étage sous leur toiture, une perte de qualité de vie et l'augmentation de leur consommation énergétique qui ne pourra être assurée par des énergies alternatives. Elles estiment que ces différents éléments entraînent un impact inacceptable du projet, dont la partie adverse aurait dû se soucier dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux.

La partie adverse n'a pas déposé de note d'observations.

Dans sa requête en intervention, la partie intervenante ne développe pas d'arguments et « se réserve le droit de faire valoir tous les moyens en cours d'instance ».

VI.2. Appréciation

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratif, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Quant à la question de la prise en considération des questions de droits civils dans un permis d'urbanisme, il convient de rappeler que ces permis 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 et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaitre. 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, sur 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.

Le bon aménagement des lieux, qui doit être recherché dans le cadre de tout octroi de permis, est une notion évolutive qui se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. Lorsque, compte tenu de la configuration des lieux, un projet d'immeuble est de nature à modifier sensiblement son environnement immédiat, l'autorité doit examiner le risque d'impact de cet immeuble, notamment en termes de perte d'intimité et de perte de tranquillité sur le bien voisin, spécialement lorsque des griefs sont formulés à cet égard dans une réclamation.

En l'espèce, il ressort de l'acte attaqué que, si les arguments soulevés par les parties requérantes dans leurs deux courriers de réclamations sont évoqués, soit notamment l'absence de mitoyenneté, la perte d'ensoleillement ainsi que le fait que le projet ne répondait pas au bon aménagement des lieux et contrecarrait l'installation de panneaux solaires sur la toiture voisine, il ne ressort d'aucun motif de la décision que ces points auraient été pris en considération par l'autorité, celle-ci se contentant d'indiquer que la rehausse telle que proposée respecte les dispositions réglementaires du Règlement Régional d'Urbanisme et « qu'il n'appartient pas à la Commission de concertation de se positionner sur des aspects de droit civil ».

Une telle motivation doit être considérée comme stéréotypée et ne reflétant pas un examen effectif des éléments du dossier. Elle ne répond à aucun des arguments développés par les parties requérantes lors de l'enquête publique quant à l'impact négatif du projet sur leur bien et ne permet pas de déterminer les éléments concrets qui ont conduit l'auteur de l'acte attaqué dans son appréciation du bon aménagement des lieux et de la compatibilité du projet litigieux avec le contexte environnant.

La motivation de l'acte attaqué est en conséquence insuffisante et inadéquate au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le moyen unique est fondé.

Les conclusions du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, qui propose l'annulation de l'acte attaqué sur cette base, peuvent ainsi être suivies. Il n'y a dès lors pas lieu de statuer sur la demande de suspension de l'acte attaqué.

VII. Indemnité de procédure

Dans leur requête, les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros, à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention est accueillie.

Article 2.

L'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Berchem-Sainte-Agathe du 16 mai 2023, par lequel un permis d'urbanisme est délivré à Monsieur [L.S.] pour "l'extension et la transformation d'un immeuble à appartements (régularisation), rue Georges Remy n° 3" est annulé.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la partie adverse.

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

Ainsi prononcé, à Bruxelles, le 12 avril 2024, par la XV[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Marc Joassart,	conseiller d'État, président f.f.,
Frédéric Quintin,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Frédéric Quintin	Marc Joassart