

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 221.930 du 31 décembre 2012

A. 206.391/XV-2053

En cause : **LEMINCE** Luc,
ayant élu domicile chez
Me V. LETTELIER, avocat,
avenue Émile Verhaeren 15
1030 Bruxelles,

contre :

la commune de Molenbeek-Saint-Jean,
ayant élu domicile chez
Me Ph. LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. HICHOU HAJ Mustapha,
2. SOUSSAN Meriyam,
ayant élu domicile chez
Me J. de LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT F.F. DE LA XV^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 20 septembre 2012 par Luc LEMINCE, qui tend à l'annulation et à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2012 par le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean aux époux HICHOU HAJ – SOUSSAN, autorisant la construction d'une maison unifamiliale rue du Bon Pasteur, 38;

Vu le dossier administratif et la note d'observations;

Vu la requête introduite le 25 octobre 2012 par laquelle Mustapha HICHOU HAJ et Meriyam SOUSSAN demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes en la cause;

Vu le rapport de M. C. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État;

Vu la notification aux parties du rapport et de l'ordonnance du 30 novembre 2012, les convoquant à comparaître le 18 décembre 2012 à 13 heures 30;

Entendu, en son rapport, Mme D. DÉOM, conseiller d'État, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETTELIER, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me J. de LANNOY, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis, M. C. NIKIS, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

Les époux HICHOU HAJ - SOUSSAN ont acquis, le 26 février 2008, une parcelle de terrain à bâtir située à Molenbeek-Saint-Jean, rue du Bon Pasteur, 38, cadastrée Section C, numéro 159T2. Cette parcelle constitue le lot n° 12 du lotissement dit du «Hoogbosch» approuvé par le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean le 24 septembre 1965. Ce permis de lotir fixe, par référence au plan de lotissement qui y est annexé, la profondeur maximale des constructions à 15 mètres à partir de l'alignement.

La parcelle est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS.

Le 16 février 2012, les époux HICHOU HAJ - SOUSSAN introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de construire une maison unifamiliale sur cette parcelle. Le formulaire de demande porte la mention suivante : «Dérogation au

Titre I, article 4 : profondeur. Dépassement de 3,75 m par rapport à la construction la moins profonde» (cadre XIV - «Note explicative»).

Il est accusé réception du dossier complet de la demande le 18 avril 2012.

Le 20 juin 2012, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse émet un avis préalable favorable à l'octroi du permis sollicité. Le même jour, il accorde le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ainsi que sur le lot n° 12 du PL n° 24 approuvé en date du 24/09/65, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale;

Considérant que le bien répond aux prescriptions urbanistiques relatives au permis de lotir n° 24 du 24/09/65 en ce qui concerne le gabarit (hauteur et profondeur) ainsi que les matériaux de parement en façade (briques rouges-brunes et pierre bleue);

Considérant que le projet prévoit un emplacement de parking au rez-de-chaussée; que par conséquent le nombre d'emplacements de parking est égal au nombre de logements conformément au Titre VIII du RRU;

Considérant qu'une toiture verte a été proposée;

Considérant qu'une citerne enterrée est prévue pour récolter les eaux pluviales;

Considérant que le bien répond aux prescriptions du Titre II du RRU notamment en ce qui concerne les superficies minimales habitables et l'éclairage naturel des pièces de vie»;

Considérant que, par une requête introduite le 25 octobre 2012, Mustapha HICHOU HAJ et Meriyam SOUSSAN, bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué, demandent à intervenir dans la présente cause; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête dans la procédure en référé;

Considérant que le requérant prend un premier moyen des articles 88, 155, § 2, al. 3, du COBAT, de l'article 4, § 1^{er}, 2°, 2^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 (R.R.U.) et de l'article 159 de la Constitution; qu'il soutient que le projet est contraire à l'article 4, § 1^{er}, 2°, 2^e tiret, du R.R.U., qui fixe les critères de détermination des profondeurs maximales des constructions sur le territoire de la Région de Bruxelles-capitale et qui est rédigé comme suit :

«§ 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

(...)

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (...))»;

qu'il expose que l'acte attaqué autorise la construction d'une habitation sur une profondeur de 15 mètres, cette construction étant prolongée d'un mur bordant une terrasse sur une profondeur supplémentaire de 4 mètres, alors que son propre immeuble présente une profondeur de 9,70 mètres, prolongée au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage d'un mur de 1,90 mètre destiné à se préserver de vues directes depuis une terrasse qui se trouve en retrait de 65 cm par rapport à la limite de ce mur; qu'ainsi, selon lui, la construction autorisée dépasse de plus de 3,40 mètres (+ 4 mètres) la profondeur de son habitation;

qu'il fait remarquer que la demande de permis comportait une demande de dérogation à la disposition qu'il invoque, mais que la partie adverse a estimé qu'une dérogation n'était pas requise au motif que le permis de lotir autorise la construction sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement; que le requérant critique cette position en faisant valoir tout d'abord que les règlements d'urbanisme sont applicables à tout le territoire régional, ou à une partie de ce territoire dont ils fixent les limites, sans que l'article 88, alinéa 4, du CoBAT en ait exclu les parties du territoire qui seraient régies par un permis de lotir; qu'il observe ensuite que si l'article 94 du CoBAT modalise les effets des règlements régionaux et communaux d'urbanisme par rapport aux plans d'aménagement, aucune de ses dispositions ne modalise les effets du R.R.U. pour les zones couvertes par un permis de lotir, ce qui, selon lui, s'explique aisément par la différence d'objet des plans d'aménagement du territoire, d'une part, et des règlements d'urbanisme, d'autre part; qu'il en déduit qu'il convient de cumuler les prescriptions réglementaires des deux instruments qui couvrent la parcelle litigieuse, d'autant plus qu'en l'espèce, les prescriptions du R.R.U. et du permis de lotir ne sont pas contradictoires mais complémentaires; qu'il précise que la détermination d'une zone constructible sur une profondeur de 15 m maximum – c'est-à-dire d'une zone capable, ou susceptible d'être construite sans qu'il soit obligatoire de couvrir l'entièreté de cette zone capable de construction – n'est pas incompatible avec la prescription du R.R.U. qui impose de tenir compte de la situation concrète et, plus précisément, de la profondeur des constructions voisines existantes; que, selon lui, cette règle ne constitue finalement qu'une règle d'appréciation du bon aménagement des lieux, sachant que l'autorité ne peut se

dispenser d'examiner la compatibilité d'un projet avec son environnement bâti ou non bâti, quelles que soient les prescriptions qui s'appliquent à l'objet de la demande; que, subsidiairement, il fait valoir que si l'on devait conclure à l'incompatibilité des deux normes, encore faudrait-il, à défaut pour le CoBAT de consacrer expressément une solution différente, appliquer la règle supérieure dans la hiérarchie des normes, à savoir le R.R.U.;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen est irrecevable au motif qu'il a pour effet de remettre en cause le permis de lotir auquel le requérant est pourtant soumis, sans passer par la procédure prévue à cet effet par les articles 118 à 123 du CoBAT; que, selon elle, en contestant le fait que le permis de lotir fixe la zone constructible par parcelle à 15 m., «le requérant critique, en réalité, les prescriptions planologiques du permis de lotir, et porte ainsi atteinte aux droits civils découlant du permis de lotir»; qu'il soutient que le Conseil d'État ne peut s'immiscer dans un litige portant sur les droits civils des colotis;

que, subsidiairement, quant au fond, elle fait valoir que l'article 88 du CoBAT n'est pas applicable en l'espèce, cette disposition ne concernant que le champ d'application *ratione loci* du R.R.U., alors que ce serait une question d'application *ratione temporis* qui se poserait, s'agissant de savoir si un règlement d'urbanisme prévaut sur un permis de lotir qui lui est antérieur; que, selon elle, si le CoBAT ne contient aucune disposition modalisant les effets du R.R.U. pour les zones couvertes par un permis de lotir, c'est que le législateur a nécessairement dû estimer qu'un permis de lotir ne pouvait être remis en cause par un règlement d'urbanisme qui lui est postérieur, à défaut de contrariété possible entre ces instruments; qu'elle cite l'avis de la Commission régionale de développement qui a procédé à l'examen des réclamations émises à l'occasion de l'enquête publique précédant l'adoption de l'arrêté du 21 novembre 2006 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant les Titres I^{er} à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, avis qui concerne la question de la hiérarchie entre les P.P.A.S. et le R.R.U.; qu'elle fait état de la publication du R.R.U. émanant de la Région de Bruxelles-Capitale, qui indique : «Étant donné que le PRAS ne donne que quelques mesures générales, seulement les dispositions particulières figurant dans les Plans particuliers d'affectation du sol (P.P.A.S.) ou le cas échéant celles figurant dans les règlements communaux ou les permis de lotir sont susceptibles de se substituer en tout et en partie aux dispositions du titre I^{er} du R.R.U. et de constituer ainsi les références légales»; qu'elle invoque enfin l'arrêt n° 9.207 du 27 février 1962; qu'en conclusion, elle estime que dans l'hypothèse où un permis de lotir régit une parcelle, il n'y a pas lieu d'avoir égard au R.R.U.;

Considérant que les intervenants rappellent la nature mixte du permis de lotir, acte à la fois réglementaire et individuel, et soulignent qu'il confère aux acquéreurs des lots la garantie qu'ils pourront y construire une habitation conformément aux prescriptions graphiques et littérales du permis de lotir, sans que ces droits acquis ne puissent être modifiés par l'adoption d'un plan d'aménagement contraire ultérieur; qu'ils invoquent également l'arrêt n° 9.207 du 27 février 1962; qu'ils indiquent qu'en l'espèce, le permis de lotir fixe à 15 m. la profondeur maximale de construction autorisée et soutiennent que l'article 4, § 1^{er}, du R.R.U. du 21 novembre 2006 est sans effet sur le permis de lotir datant de 1965 et sur les droits acquis des propriétaires des parcelles de pouvoir ériger une construction conforme à ce permis de lotir; qu'ils ajoutent que le fait d'avoir sollicité une dérogation au R.R.U. dans la demande de permis n'y change rien;

Considérant que M. le premier auditeur rapporteur a déposé, en application de l'article 93 du règlement de procédure, un rapport concluant à l'annulation de l'acte attaqué sur la base du premier moyen;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le permis attaqué autorise une construction non conforme à la prescription de l'article 4, § 1^{er}, 2^e, 2^e tiret, du R.R.U., invoqué au moyen, sans respecter la procédure requise pour accorder une dérogation à ce règlement; que le requérant, propriétaire d'une parcelle régie par le même permis de lotir que la parcelle concernée, est recevable à invoquer la violation de ces dispositions; qu'en se prononçant sur le moyen, le Conseil d'État ne statuerait nullement sur les droits civils qui seraient nés du permis de lotir ni sur les relations juridiques entre les propriétaires de lots;

Considérant que la prescription du permis de lotir régissant la parcelle considérée et la disposition du R.R.U. invoquée par le requérant, ne sont pas incompatibles; qu'en effet, en autorisant la construction sur une profondeur maximale de 15 m. à partir de l'alignement, le permis de lotir n'impose pas d'occuper cette profondeur maximale, et ne fait donc pas obstacle à l'application des prescriptions du R.R.U. qui déterminent comment la profondeur de construction autorisée doit être définie lorsque deux terrains voisins sont bâtis; que, toutefois, l'application cumulative des deux normes aboutirait à diminuer sensiblement la zone constructible déterminée par le permis de lotir; que la doctrine enseigne que le permis de lotir est revêtu d'une stabilité supérieure à celle des plans particuliers d'aménagement et demeure d'application intégrale aussi longtemps qu'il n'a pas été modifié ou révisé, même en présence de dispositions contraires de plans postérieurs; qu'en l'espèce, il y a lieu de décider si, en tant qu'il destine les lots à la construction sur une profondeur

de 15 m., le permis de lotir ne confère pas des droits qui, comme ceux résultant d'un permis d'urbanisme, résisteraient à l'application d'une réglementation ultérieure plus restrictive du droit de propriété; que cette question de principe n'est pas tranchée par la jurisprudence dès lors que l'arrêt n° 9207, du 27 février 1962, concerne une autorisation de bâtir et que l'arrêt n° 216.523, du 28 novembre 2011, concerne des permis de lotir délivrés après l'adoption du règlement communal d'urbanisme applicable en l'espèce; qu'une telle question ne peut être traitée dans le cadre de débats succincts, et qu'il y a dès lors lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Mustapha HICHOU HAJ et Meriyam SOUSSAN est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le trente et un décembre deux mille douze par :

Mme D. DÉOM,	président de chambre f.f.,
M. R. GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président f.f.,
---------------------	--------------------

R. GHODS

D. DÉOM