

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.665 du 24 avril 2009

A. 98.281/XIII-1994

En cause :

LARDINOIT André,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune d'Uccle**,
ayant élu domicile chez
Me Juan VERLINDEN, avocat,
chaussée de Bruxelles 354
1190 Bruxelles,
2. **la Région de Bruxelles-Capitale**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

MISSA Jean-Noël,
ayant élu domicile chez
Me Jérôme SOHIER, avocat,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 décembre 2000 par André LARDINOIT qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 1^{er} août 2000 par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle accordant à Monsieur et Madame MISSA le permis de transformer une maison d'habitation sise à 1180 Uccle, rue Zeecrabbe, 63 (Ref Uccle: 34.527)";

Vu la requête introduite le 28 mars 2001 par laquelle Jean-Noël MISSA demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 17 avril 2001 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la première partie adverse et le mémoire en réplique de la partie requérante;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 14 novembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 décembre 2007;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Philippe LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me SIMONET, loco Me Juan VERLINDEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Isabelle de MARET, loco Me Jérôme SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. André LARDINOIT et son épouse sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à Uccle, rue Zeecrabbe 63. La propriété de Jean-Noël MISSA et de son épouse est mitoyenne de la propriété du requérant.

2. Le 25 février 2000, Monsieur et Madame MISSA introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de leur habitation, soit l'agrandissement de leur cuisine située au rez-de-chaussée (côté jardin). L'extension en projet s'implante en grande partie le long du mur mitoyen existant sans rehausse du côté du n° 63. La construction en projet dépasserait d'environ 40 cm le mur mitoyen existant. Le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse (4,35 mètres au lieu de 3 mètres).

3. La commune d'Uccle délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande le 9 mars 2000.

4. Le 9 mars 2000, le service d'incendie de la Région de Bruxelles-Capitale émet un avis favorable sur la demande.

5. En sa séance du 23 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande.

6. Le 5 juillet 2000, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur cette demande et accorde la dérogation sollicitée.

7. Le 1^{er} août 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Le requérant prend connaissance de l'existence du permis attaqué lors du dépôt des matériaux de construction sur le trottoir de la rue Zeecrabbe, le 14 octobre 2000.

9. Le 5 décembre 2000, la commune signifie aux époux MISSA un arrêt de chantier pour non-respect du permis d'urbanisme qui leur a été délivré.

10. Le 8 décembre 2000, le conseiller technique de la commune dresse un procès-verbal dans lequel il constate que la hauteur de l'annexe n'est pas conforme au permis d'urbanisme (la hauteur de l'annexe a été augmentée d'environ 0,40 m, soit un dépassement du mur mitoyen d'environ 80 cm).

11. Le 9 janvier 2001, Monsieur et Madame MISSA introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de l'habitation (agrandissement de la cuisine).

12. Le 24 janvier 2001, la commune d'Uccle délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

13. En sa séance du 7 mars 2001, la commission de concertation émet un avis favorable sur le projet.

14. Le 15 mars 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle émet un avis favorable sur la demande de régularisation.

15. Le 28 mars 2001, André LARDINOIT adresse un courrier au service urbanisme de la commune dans lequel il signale notamment que bien que ne constituant qu'un pis-aller, la solution de relèvement du mur mitoyen est la plus souhaitable et la plus esthétique.

16. Le 10 avril 2001, Jean-Noël MISSA signale à la commune qu'il marque son accord sur la proposition d'André LARDINOIT qui souhaite relever le mur mitoyen.

17. Le 13 avril 2001, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

18. Le 3 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle délivre un permis de régularisation conditionnel.

19. Le requérant n'a pas attaqué ce permis d'urbanisme. Les bénéficiaires dudit permis n'ont pas réalisé les conditions dont il est assorti;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 113, 114 et 116 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU), des articles 3 à 8 et 11 à 12 de l'arrêté du 23 novembre 1993 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, de l'article 4 du Chapitre II, du Titre I du Règlement régional d'urbanisme et de l'excès de pouvoir; qu'il fait valoir qu'il n'est pas contesté que l'acte attaqué autorise la transformation de l'immeuble sis à Uccle, rue Zeecrabbe 63, en dérogation au Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur de bâtisse et que dès lors il s'imposait de soumettre la demande de permis d'urbanisme à enquête publique, comme le prescrit l'article 116 de l' OPU;

Considérant que la première partie adverse ne répond pas au moyen; qu'elle fait savoir que l'intervenant et son épouse ont sollicité un nouveau permis et que, dès l'obtention de celui-ci, l'acte attaqué sera retiré;

Considérant que l'intervenant n'a pas déposé de mémoire à l'appui de sa requête en intervention; qu'il ne répond pas au moyen;

Considérant que si l'intervenant et son épouse ont obtenu le 3 juillet 2001 un permis de régularisation conditionnel, celui-ci n'a pas été mis en oeuvre et que, nonobstant les intentions annoncées de la première partie adverse, l'acte attaqué n'a pas été retiré;

Considérant que l'article 4, § 1^{er}, 2^o a) du Chapitre II, du Titre I du Règlement régional d'urbanisme dispose comme suit :

" Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1^o (...)

2^o a) lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas de 3 mètres la profondeur de la construction voisine la moins profonde, à moins de respecter un retrait latéral de 3 mètres; (...)"

Considérant que l'article 116 de l'OPU porte notamment ce qui suit :

" § 2. (...)

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, (...).

Lorsque la dérogation porte sur les dimensions des parcelles, le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 113 et 114.

(...)"

Considérant d'office, comme l'a relevé l'auditeur rapporteur, que l'arrêt du Conseil d'Etat n° 101.557 du 6 décembre 2001 a annulé les alinéas 2 et 3 de l'article 21, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999 arrêtant les Titres I à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, après avoir constaté que le projet devenu l'arrêté du 3 juin 1999 précité n'avait pas été soumis à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, après complet accomplissement des formalités préalables et que l'urgence n'était pas justifiée;

Considérant qu'en vertu de l'article 159 de la Constitution, l'application du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) doit dès lors être écartée par le juge pour le motif qu'il aurait dû être soumis à la section de législation du Conseil d'Etat, à défaut d'urgence spécialement motivée, et que, ne l'ayant pas été, il a été pris en violation de l'article 3 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973; qu'en l'espèce, l'acte attaqué, qui relève que la demande de permis déroge à l'article 4, § 1^{er}, 2^o a) du Chapitre II, du Titre I du Règlement régional d'urbanisme quant à la profondeur de bâtisse de 4,35 mètres au lieu de 3,00 mètres du côté de la séparation en plaques de béton et qui précise que le fonctionnaire délégué a accordé la dérogation sollicitée, fait ainsi application du Règlement régional d'urbanisme dont l'illégalité a été mise en évidence par l'arrêt S.A. ROSSEL OUTDOOR, n° 101.557, du 6 décembre 2001; qu'il s'approprie ainsi cette illégalité;

Considérant que le moyen unique de la requête dénonce la violation de l'article 116, § 2, de l'OPU au motif que la dérogation au R.R.U. était soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 113 et 114 de l'ordonnance précitée; que l'application du R.R.U. étant écartée, le moyen est irrecevable à défaut d'intérêt;

Considérant qu'en égard aux circonstances spécifiques au cas d'espèce, il y a lieu de mettre les dépens à la charge de la seconde partie adverse,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge de la seconde partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-quatre avril deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.