CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.664 du 6 octobre 2009

A 134.958/XV-989

En cause : **1. GHOSTIN** Raymond
2. la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL,

ayant élu domicile chez
Me J. van YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,

ayant élu domicile chez
Me Ph. COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 avril 2003 par Raymond GHOSTIN et la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL qui demandent l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un dépôt à l'étage en 5 studios, dans un immeuble sis rue Heyvaert 65 à Molenbeek-Saint-Jean;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le dossier administratif;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires de la partie adverse et de la première partie requérante;

Vu l'ordonnance du 21 août 2009 fixant l'affaire à l'audience du 22 septembre 2009 à 9 heures 30;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. van YPERSELE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et Me Chr. LÉPINOIS *loco* Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit:

Le 10 juillet 2000, la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL introduit une demande de permis d'urbanisme visant à «régulariser l'affectation de l'étage en logements: transformation d'un dépôt en logements» pour le bien sis rue Heyvaert, n/ 65 à 1080 Bruxelles. L'immeuble concerné appartient à Raymond GHOSTIN, gérant de ladite société, ainsi qu'à son épouse.

Le 10 février 2001, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) donne un premier avis sur le projet. A la suite d'une «interversion des plans», il émet un second avis le 8 janvier 2002, dans lequel il décrit le projet comme suit: «Affectation de l'étage d'un dépôt-vente de véhicules d'occasion en 3 logements avec entrée particulière au n/ 65 de la rue, au-dessus d'un dépôt-vente de voitures d'occasion».

L'enquête publique a lieu du 7 au 22 mai 2001 et ne suscite aucune réaction.

Le 5 septembre 2001, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis défavorable, motivé comme suit:

> « Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans les limites d'un futur contrat de quartier;
>
> Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale indiquant la non-conformité du projet aux prescriptions de la réglementation en vigueur en matière de prévention contre l'incendie;

Considérant que la demande comporte plusieurs dérogations au règlement régional d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la hauteur sous plafond ainsi que la superficie et l'éclairage des locaux habitables (Titre II - Chapitre II et III - articles 3, 4 et 11);

Considérant que le programme de la demande comporte un trop grand nombre de logements eu égard aux caractéristiques de l'immeuble;

Considérant que les travaux sont réalisés et que la situation telle quelle n'est pas régularisable;».

Le 14 septembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Saisi d'un recours contre cette décision par la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL, le collège d'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale refuse le permis le 20 décembre 2001.

Saisi à son tour d'un recours par la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le 12 décembre 2002 la décision suivante:

« [...]

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mars 2001;

Considérant, au vu de la configuration des lieux, que les transformations entreprises ne sont pas de nature à rencontrer des critères suffisants d'habitabilité des locaux; Qu'à ce titre, ils ne sont pas susceptibles d'être régularisés;

Qu'ainsi, sur cinq logements, quatre ont des locaux de séjour qui ne présentent pas une superficie suffisante pour une bonne habitabilité des logements, par rapport à la superficie minimale de 22 m² inspirée par le RRU (Titre II, Chap. II. art. 3);

Qu'aucune des portes d'entrée des studios ne présente un passage libre adéquat, soit plus de 0,83 mètre, norme minimale de sécurité inspirée par le RRU (Titre II, Chap. II, art. 6);

Que trois des cinq studios ne reçoivent pas un éclairage naturel suffisant; Que les surfaces éclairantes (velux) pour ces trois logements sont inférieures à 1/12ème de la superficie plancher, selon la norme inspirée du RRU (Titre II, Chap. III, art 11);

Qu'enfin, un studio n'atteint pas une hauteur sous plafond de 2,50 mètres sur au moins la moitié de sa superficie alors qu'une telle hauteur sous plafond est nécessaire, selon les normes inspirées du RRU (Titre II, Chap. II, art. 4, §1er, al. 2);

Considérant qu'il est incontestable que tous ces défauts d'habitabilité résultent d'une densification excessive des logements, dans un espace qui n'est manifestement pas destiné à en recevoir cinq;

Qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que le présent projet ne répond pas aux conditions de sécurité et d'habitabilité qui assurent aux habitants une qualité satisfaisante de leur logement;

Que par conséquent, dans un souci de garantir la sécurité et de préserver une certaine qualité de vie des locaux habitables, le refus de permis d'urbanisme ne peut être que confirmé;

Qu'en effet, la demande ne correspond pas à la conception que se fait l'autorité du bon aménagement des lieux conformément à l'article 3 de l'OOPU;

Considérant à titre subsidiaire et pour autant que de besoin, que le dernier avis du Service Incendie vanté par la requérante et transmis au Gouvernement avec le recours, a été sollicité après les décisions de refus des autorités de 1ère instance; Que cet avis décrit le projet comme la transformation de l'étage d'un dépôt en trois logements et non en cinq logements comme le prévoit la demande initiale de régularisation;

Qu'outre la mention erronée du nombre de logements dans le dernier avis du Service Incendie par rapport à la demande initiale, celui-ci n*était pas accompagné du plan cacheté et paraphé par le service en date du 8 janvier 2002;

Qu'ainsi, en raison de la connaissance très partielle qu'a le Gouvernement de cet avis, il n'en a pas tenu compte dans l'examen du présent recours;

Qu'en toute hypothèse, un avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente qui serait compatible avec le projet ne saurait justifier de faire droit à la présente demande de permis d'urbanisme:

Considérant que la requérante a demandé à être entendue; que l'audition prévue à l'article 135 de l'ordonnance du 29 août 1991, organique de la planification et de l'urbanisme a eu lieu le 5/12/2002:

ARRETE:

Article 1er.

Le recours au Gouvernement du 21 janvier 2002 exercé par la sprl G.R.C International contre la décision du 20 décembre 2001 par laquelle le Collège d'urbanisme refuse le permis tendant à régulariser le changement d'affectation d'un dépôt à l'étage en 5 studios, rue Heyvaert, 65 à Molenbeek-Saint-Jean, n'est pas accueilli, et le permis d'urbanisme est refusé.

[...]».

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'interrogé par l'auditeur rapporteur quant au maintien de l'intérêt de la seconde requérante à son recours, le gérant répond comme suit par un courrier du 23 janvier 2009:

« Le recours en annulation introduit le 12 décembre 2002 peut être radié, ma société n'a plus aucun intérêt dans cet immeuble»;

que rien ne s'oppose à ce que le désistement de la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL soit décrété;

Considérant qu'un moyen unique est pris «de l'excès de pouvoir, de l'erreur dans les motifs et de la violation des articles 2 et 3 de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration», en ce que, première branche, la décision attaquée se fonde sur la violation de plusieurs dispositions du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 juin 1999 (R.R.U.), alors que par un arrêt n/ 101.557 du 6 décembre 2001, le Conseil d'Etat a annulé deux dispositions dudit règlement, qu'eu égard à la portée de cet arrêt, la partie adverse ne pouvait plus en faire application, et que, partant, l'acte attaqué repose sur des motifs illégaux;

Considérant que la partie adverse répond que s'il est exact qu'à la suite de l'arrêt n/ 101.557, un permis d'urbanisme trouvant son fondement dans une ou plusieurs dispositions du R.R.U. adopté le 3 juin 1999 peut voir sa légalité contestée, rien n'empêche toutefois l'autorité de s'inspirer de certaines prescriptions de ce règlement pour apprécier la compatibilité du projet avec la conception qu'elle se fait du bon aménagement des lieux, le R.R.U. pouvant constituer un instrument à valeur indicative; qu'elle expose qu'en l'espèce elle ne s'est pas fondée sur le R.R.U. mais qu'elle s'en est inspirée pour apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, ainsi que cela ressort de la motivation même de l'acte attaqué, qui fait état de «normes inspirées du R.R.U.»; qu'elle en conclut que la référence aux dispositions du R.R.U. n'entache pas l'acte attaqué d'illégalité; que dans son dernier mémoire, elle fait valoir qu'elle a procédé à un examen particulier du projet, en considérant dans la motivation que celui-ci ne répondait pas «aux conditions de sécurité et d'habitabilité qui assurent aux habitants une qualité satisfaisante de leur logement» et qu'il y avait donc lieu de confirmer le refus de permis dans un souci de garantir la sécurité et de préserver une certaine qualité de vie des locaux habitables, la demande ne correspondant pas à la conception que se fait l'autorité du bon aménagement des lieux conformément à l'article 3 de l'ordonnance organique;

Considérant que par l'arrêt n/ 101.557 du 6 décembre 2001, le Conseil d'Etat a annulé les alinéas 2 et 3 de l'article 21, 2/, 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 pour le motif que le projet devenu l'arrêté du 3 juin 1999 n'a pas été à nouveau soumis à la section de législation du Conseil d'Etat à la suite de l'accomplissement des formalités préalables, effectué postérieurement à un avis de ladite section se limitant à constater que le projet n'était pas en état d'être examiné; qu'il résulte du motif sur lequel se fonde l'annulation que c'est l'ensemble de l'arrêté du 3 juin 1999 qui viole l'article 3, § 1er, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et pas le seul article 21, 2/, alinéas 2 et 3, dont l'annulation était demandée; qu'il s'ensuit que c'est l'ensemble des titres I à VII du Règlement régional d'urbanisme qui sont illégaux et qu'en vertu de l'article 159 de la Constitution, ils ne peuvent être appliqués par les juridictions;

Considérant que si la décision attaquée fait état de «la conception que se fait l'autorité du bon aménagement des lieux» et énonce que «le projet ne répond pas aux conditions de sécurité et d'habitabilité qui assurent aux habitants une qualité satisfaisante de leur logement», c'est pour le motif que quatre des cinq logements ont

une superficie insuffisante, que les portes d'entrée des studios ne présentent pas un passage libre adéquat, que trois logements ne bénéficient pas d'un éclairage naturel suffisant et que la hauteur sous plafond d'un studio est insuffisante; que pour chacun de ces éléments, l'acte attaqué se limite à constater la violation d'une disposition du Titre II du R.R.U.: l'article 3 qui prescrit une superficie minimale de 22 m², l'article 6 imposant une largeur de portes de 0,83 m, l'article 11 qui prévoit que les surfaces éclairantes doivent atteindre 1/12ème de la superficie de plancher et l'article 4, § 1er, alinéa 2, qui impose une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m; qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a limité son examen au respect de ces normes, dont le prescrit est formulé d'une manière précise, et que même s'il y est énoncé que ces normes sont «inspirées du RRU», il n'en demeure pas moins que le refus de permis se fonde sur la violation de quatre dispositions du Titre II du R.R.U.; que ces dispositions étant illégales, ces motifs de l'acte attaqué ne sont pas admissibles; que le moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les deux autres branches du moyen, qui, à les supposer fondées, ne sont pas de nature à entraîner une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1er.

Le désistement de la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL est décrété.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 refusant le permis d'urbanisme tendant à régulariser le changement d'affectation d'un dépôt à l'étage en 5 studios, dans un immeuble sis rue Heyvaert 65 à Molenbeek-Saint-Jean.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à charge de la s.p.r.l. G.R.C. INTERNATIONAL à concurrence de 175 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^{e} chambre, le six octobre deux mille neuf par :

M.	LEROY,	président de chambre,
M.	QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
M.	GHODS,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

R. GHODS. M. LEROY.